

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 이수경 소유물건(2025타경987)

의뢰인 : 수원지방법원 사법보좌관 배철형

감정서번호 : SAN03-2503-09

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 제출처가 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.

산들감정평가사사무소

TEL. 031-692-4701

FAX. 031-692-3701

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

박 성 은

(인)

감정평가액	삼십삼억팔천만원정(₩3,380,000,000.-)					
의 퇴 인	수원지방법원 사법보좌관 배철형	감정평가목적	법원경매			
제 출 처	수원지방법원 경매5계	기 준 가 치	시장가치			
소 유 자 (대상업체명)	이수경 (2025타경987)	감정평가조건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.03.20	2025.03.19 ~2025.03.20	2025.04.08		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금 액
	구분건물	18개호	구분건물	18개호	-	3,380,000,000
	합 계					₩3,380,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 팔달구 인계동 소재 “수원시청” 북측 인근에 위치하는 구분건물 2층 201호 외 17개호로서, 수원지방법원의 부동산 임의경매 진행을 목적으로 하는 감정평가 건임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 1) 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음. 시장가치란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

#### 2) 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

별도의 감정평가 조건은 없음.

### 3. 기준시점 및 실지조사기간

1) 본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 03월 20일임.

2) 대상물건의 확인을 위하여 2025년 03월 19일 ~ 2025년 03월 20일에 대상물건의 현황, 주변환경 및 가격수준 등을 확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 대상물건의 개요

소재지	경기도 수원시 팔달구 인계동 1030-16 [도로명주소] 경기도 수원시 팔달구 효원로235번길 40				
건물명/동/호수	기호(1~18): 제2층 제201호 외 17개호				
용도	공동주택 및 제2종근린생활시설	사용승인일	2017.02.14		
면적	구분	층호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권 (㎡)
	기호 (1)	제2층 제201호	73.44	22.667	41.4
	기호 (2)	제2층 제202호	79.5	24.537	44.86
	기호 (3)	제3층 제301호	26.56	8.197	14.97
	기호 (4)	제3층 제302호	29.56	9.124	16.66
	기호 (5)	제3층 제303호	29.56	9.124	16.66
	기호 (6)	제3층 제304호	27.39	8.453	15.44
	기호 (7)	제3층 제305호	21.93	6.768	12.36
	기호 (8)	제4층 제401호	26.56	8.197	14.97
	기호 (9)	제4층 제402호	29.56	9.124	16.66
	기호 (10)	제4층 제403호	29.56	9.124	16.66
	기호 (11)	제5층 제404호	27.39	8.453	15.44
	기호 (12)	제5층 제405호	21.93	6.768	12.36
	기호 (13)	제5층 제501호	26.56	8.197	14.97
	기호 (14)	제5층 제502호	29.56	9.124	16.66
	기호 (15)	제5층 제503호	29.56	9.124	16.66
	기호 (16)	제5층 제504호	27.39	8.453	15.44
	기호 (17)	제5층 제505호	21.93	6.768	12.36
기호 (18)	제6층 제601호	29.22	9.018	16.47	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 그 밖의 사항

- 1) 본건의 내부구조도 및 이용상황 등은 폐문부재로 부득이하게 건축물대장 등 공적서류와 유사 평가전례, 외부관찰, 탐문조사 및 현지조사사항을 참조하여 작성하였으며, 표준적인 상황을 기준하였음.
  
- 2) 본건 건물의 전유면적 및 토지의 대지권 면적이 귀제시목록 상 면적과 등기사항전부증명서 상 면적이 상이한 바, 귀 요청에 의거 등기사항전부증명서를 기준으로 평가하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

#### 1) 감정평가 방식

- 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상 부동산의 현황에 맞게 시점수정 및 요인 비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 거래사례비교법,
- 1동 전체의 가격을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 산정한 후 대상 구분소유권에 배분하는 원가법,
- 수익성부동산의 구분소유권 평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고, 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상 부동산의 현재가치를 구하는 수익환원법 등이 있음.

#### 2) 본건 감정평가시 적용한 감정평가방법

본건 구분건물의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 의하여 대상물건별 감정평가방법(주된 방법)을 적용하되, 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다고 규정하고 있으며 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다고 규정하고 있는 바, 본건 평가에서는 거래사례비교법으로 평가하되, 대상물건(구분건물)의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 동유형 구분건물의 시세 등 참고가격자료를 시산가격의 합리성을 검토하여 평가액을 결정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 토지, 건물 가격배분

「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제13조(전유부분과 공용부분에 대한 지분의 일체성) 및 제20조(전유부분과 대지사용권의 일체성), 「감정평가에 관한규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거하여 구분소유권의 대상이 되는 건물의 전유부분과 공용부분 및 그 대지사용권을 일체로 평가하였으며, 귀원의 요청에 의거 한국부동산연구원이 발표한 구분건물의 토지, 건물 배분비율표에 의거하여 토지와 건물의 가격을 배분하였음.

## 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### (1) 거래사례의 선정

본건과 동일성 또는 유사성이 인정되며 가격형성요인의 비교가능성 및 물적 유사성이 높은 거래사례로서, 기호(1~2)에는 거래사례#1을, 기호(3~18)에는 거래사례#2를 선정하였음.

사례	소재지	건물명	동/층/호수 (용도)	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점
							사용승인일
#1	수원시 팔달구 인계동 103*~*	*** HOME	2/2** (2종 근린생활시설)	41.44	15.694	122,000,000	2024.05.03
							2015.04.27
#2	수원시 팔달구 인계동 102*~*	**하우스	-/2/2** (공동주택)	29.85	15.58	174,000,000	2023.05.16
							2018.11.15

※출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(한국부동산원)

### (2) 사정보정

매수자와 매도자 사이의 정상적으로 거래된 것으로서 사정보정이 필요하지 않음.(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (3) 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 월간 ‘상업용부동산 임대동향조사의 지역별 자본수익률’(집합상가, 경기 인계동) 및 월간 ‘전국주택가격동향조사’의 연립다세대 매매가격지수(경기 경부2권)를 활용하여 산정함.

### ○ 시점수정치 산출

#### #1 집합상가

지역 : 경기 인계동(24.05.03~25.03.20)

거래시점 : 2024.05.03., 2024년 02분기 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.03.20., 2025년 04분기 지수를 적용 함

2024년 02분기 : 0.3

2024년 03분기 : 0.28

2024년 04분기 : 0.06

2025년 01분기 : 0.06 (2024년 04분기 자료)

시점수정치 :  $(1+0.003*59/91)*(1+0.0028)*(1+0.0006)*(1+0.0006*79/92) \approx 1.00587$

#### #2 연립다세대

지역 : 경기 경부2권(23.05.16~25.03.20)

거래시점 : 2023.05.16, 2023년04월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.03.20, 2025년02월 지수를 적용 함

2023.05.16 매매 가격지수 (적용:2023년04월) : 100.1

2025.03.20 매매 가격지수 (적용:2025년02월) : 98.4

시점수정치 :  $98.4/100.1 \approx 0.98302$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (4) 가치형성요인비교

구 분		격차율		비고
조건	세항목	사례 #1	기호 (1)	
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성	100	112	대중교통의 편의성 등에서 본건이 우세함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편의성 (가로폭, 구조 등)			
단지 내부요인	단지내 주차의 편의성	100	130	건물의 마감상태, 경과년수 등에서 본건이 우세함.
	건물전체의 공실률			
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율 등			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수 등			
호별요인	층별효용	100	100	사례와 비교시 대등함.
	위치별 효용 (동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	100	100	사례와 비교시 대등함.
누계치		1.12 x 1.30 x 1.00 x 1.00 = 1.456		

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분		격차율		비고
조건	세항목	사례 #1	기호 (2)	
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성	100	112	대중교통의 편의성 등에서 본건이 우세함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편의성 (가로의 폭, 구조 등)			
단지 내부요인	단지내 주차의 편의성	100	130	건물의 마감상태, 경과연수 등에서 본건이 우세함.
	건물전체의 공실률			
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율 등			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수 등			
호별요인	층별효용	100	90	위치별 효용 등에서 본건이 열세함.
	위치별 효용 (동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	100	100	사례와 비교시 대등함.
<b>누계치</b>		<b>1.12 x 1.30 x 0.90 x 1.00 = 1.310</b>		

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분		격차율		비고
조건	세항목	사례 #2	기호 (3,8,13,18)	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	100	110	대중교통의 편의성 등에서 본건이 우세함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망,풍치,경관 등)			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	100	100	사례와 비교시 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과년수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별요인	층별효용	100	103	위치별 효용 등에서 본건이 우세함.
	향별효용			
	위치별효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	100	100	사례와 비교시 대등함.
<b>누계치</b>		<b>1.10 x 1.00 x 1.03 x 1.00 = 1.133</b>		

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분		격차율		비고
조건	세항목	사례 #2	기호 (4~7, 9~12, 14~17)	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	100	110	대중교통의 편의성 등에서 본건이 우세함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	100	100	사례와 비교시 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과년수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별요인	층별효용	100	100	사례와 비교시 대등함.
	향별효용			
	위치별효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	100	100	사례와 비교시 대등함.
<b>누계치</b>		<b>1.10 x 1.00 x 1.00 x 1.00 = 1.100</b>		

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 비준가격

비고	거래사례 (원)	사 정 보 정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가액 (원)
기호 (1)	122,000,000	1.00	1.00587	1.456	73.44 / 41.44	317,000,000
기호 (2)	122,000,000	1.00	1.00587	1.310	79.50 / 41.44	308,000,000
기호 (3),(8),(13)	174,000,000	1.00	0.98302	1.133	26.56 / 29.85	172,000,000
기호 (4),(5),(9), (10),(14),(15)	174,000,000	1.00	0.98302	1.100	29.56 / 29.85	186,000,000
기호 (6),(11),(16)	174,000,000	1.00	0.98302	1.100	27.39 / 29.85	173,000,000
기호 (7),(12),(17)	174,000,000	1.00	0.98302	1.100	21.93 / 29.85	138,000,000
기호 (18)	174,000,000	1.00	0.98302	1.133	29.22 / 29.85	190,000,000
합 계						3,380,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 참고가격자료

### 1. 부동산 정보제공업체 동일 공동주택(연립, 다세대), 동일규모의 시세

- 전유면적당 : 6,000,000~6,500,000원/㎡ 내외
- 층별, 위치별 효용 및 내부 수리정도 등에 따라 개별가격 차이 있음.

### 2. 부동산 정보제공업체 동일 제2종근린생활시설, 동일규모의 시세

- 전유면적당 : 3,500,000~4,500,000원/㎡ 내외
- 층별, 위치별 효용 및 내부 수리정도 등에 따라 개별가격 차이 있음.

### 3. 평가전례

소재지	건물명	동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (원)	평가목적	기준시점
인계동 103*~*외	***시티	-/1/1**	138.65	32.30	783,000,000	경매	2023.12.11
인계동 103*~*외	***시티	-/6/6**	28.48	6.63	87,000,000	경매	2024.12.20
인계동 102*~*	**하우스	-/2/201	29.42	15.35	197,000,000	시가 참고	2022.03.04

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액의 결정

본건 부동산의 가격은 평가전례, 유사 공동주택(연립, 다세대)의 가격수준 등을 종합적으로 검토한 바, 거래사례비교법에 의한 시산가격의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

기 호	구 분	호 수	감정평가액(원)
(1)~(2)	제2종 근린생활시설	2개호	<u>625,000,000</u>
(3)~(18)	공동주택	16개호	<u>2,755,000,000</u>
합            계			<u>3,380,000,000</u>

## (구분건물) 감정평가명세서

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				
(1)	(1동의 건물의	표시)	공동주택, 제2종근생	철근콘크리트 구조, (철근)콘크리트 지붕 6층			317,000,000	각층 동일		
	경기도 수원시 팔달구 인계동	1030-16								
	[도로명주소] 경기도 수원시 팔달구 효원로235번길 40					1층			17.34	
						2층			182.49	
						3~5층 각			172.75	
				6층	50.3					
	(전유부분의	건물의	표시)	(내)	철근콘크리트 구조					
	(대지권의 목적인 토지의	표시)		제2층 제201호	73.44	73.44				
	1. 동 소	1030-16	대	중심상업지역	331					
				소유권	41.4	41.4				
			1.----- 대지권	331×----- 331						
						<b>토지·건물</b>	<b>배분내역</b>			
						<b>토 지 :</b>	<b>126,800,000</b>			
						<b>건 물 :</b>	<b>190,200,000</b>			
(2)	(전유부분의	건물의	표시)	(내)	철근콘크리트 구조		308,000,000	비준가액 (공용면적 포함)		
	(대지권의 목적인 토지의	표시)		제2층 제202호	79.5	79.5				
	1. 동 소	1030-16	대	중심상업지역	331					
				소유권	44.86	44.86				
				1.----- 대지권	331×----- 331					

## (구분건물) 감정평가명세서

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			
(3)	(전유부분의  건물의  (대지권의 목적인 토지의  1. 동 소	1030-16	표시)  표시)  대	(내) 철근콘크리트 구조 제3층 제301호  중심상업지역  소유권 1.----- 대지권	26.56	26.56	배분내역 토 지 : 123,200,000 건 물 : 184,800,000	비준가액 (공용면적 포함)	
							172,000,000		
							토지·건물 토 지 : 건 물 :		68,800,000
									103,200,000
(4)	(전유부분의  건물의  (대지권의 목적인 토지의  1. 동 소	1030-16	표시)  표시)  대	(내) 철근콘크리트 구조 제3층 제302호  중심상업지역  소유권 1.----- 대지권	29.56	29.56	배분내역 토 지 : 186,000,000 건 물 : 111,600,000	비준가액 (공용면적 포함)	
							186,000,000		
							토지·건물 토 지 : 건 물 :		74,400,000
									111,600,000
(5)	(전유부분의  건물의		표시)	(내) 철근콘크리트 구조					



## (구분건물) 감정평가명세서

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		
(8)	(전유부분의 건물)	1030-16	표시)	(내) 철근콘크리트 구조 제4층 제401호	26.56	26.56	172,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
	(대지권의 목적인 토지의 표시) 1. 동 소			대	중심상업지역	14.97		
					331 × ----			
					331			
							<b>배분내역</b>	
							토 지 : 68,800,000	
							건 물 : 103,200,000	
(9)	(전유부분의 건물)	1030-16	표시)	(내) 철근콘크리트 구조 제4층 제402호	29.56	29.56	186,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
	(대지권의 목적인 토지의 표시) 1. 동 소			대	중심상업지역	16.66		
					331 × ----			
					331			
							<b>배분내역</b>	
							토 지 : 74,400,000	
							건 물 : 111,600,000	
(10)	(전유부분의 건물)	1030-16	표시)	(내) 철근콘크리트 구조 제4층 제403호	29.56	29.56	186,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
	(대지권의 목적인 토지의 표시) 1. 동 소			대	중심상업지역	16.66		
					331 × ----			
					331			

## (구분건물) 감정평가명세서

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		
(11)	(전유부분의  (대지권의 목적인 토지의 1. 동 소	건물의  1030-16	표시)  대	(내) 철근콘크리트 구조 제4층 제404호  중심상업지역  소유권 1.----- 대지권	27.39	27.39	배분내역 토 지 : 74,400,000 건 물 : 111,600,000	비준가액 (공용면적 포함)
							173,000,000	
(12)	(전유부분의  (대지권의 목적인 토지의 1. 동 소	건물의  1030-16	표시)  대	(내) 철근콘크리트 구조 제4층 제405호  중심상업지역  소유권 1.----- 대지권	21.93	21.93	토지·건물 토 지 : 69,200,000 건 물 : 103,800,000	비준가액 (공용면적 포함)
							배분내역 138,000,000	
(13)	(전유부분의  (대지권의 목적인 토지의	건물의	표시)	(내) 철근콘크리트 구조 제5층 제501호	26.56	26.56	토지·건물 토 지 : 55,200,000 건 물 : 82,800,000	비준가액 (공용면적
							배분내역 172,000,000	

## (구분건물) 감정평가명세서

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		
(14)	1. 동 소	1030-16	대	중심상업지역				포함)
				소유권 1.----- 대지권	14.97 331×----- 331	14.97	<b>배분내역</b> 토 지 : 68,800,000 건 물 : 103,200,000	
	(전유부분의 건물의  (대지권의 목적인 토지의 1. 동 소	건물의  1030-16	표시)  대	(내) 철근콘크리트 구조 제5층 제502호	29.56	29.56	186,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				소유권 1.----- 대지권	16.66 331×----- 331	16.66	<b>배분내역</b> 토 지 : 74,400,000 건 물 : 111,600,000	
(15)	1. 동 소	1030-16	대	중심상업지역				포함)
				소유권 1.----- 대지권	16.66 331×----- 331	16.66	<b>배분내역</b> 토 지 : 74,400,000 건 물 : 111,600,000	
	(전유부분의 건물의  (대지권의 목적인 토지의 1. 동 소	건물의  1030-16	표시)  대	(내) 철근콘크리트 구조 제5층 제503호	29.56	29.56	186,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				소유권 1.----- 대지권	16.66 331×----- 331	16.66	<b>배분내역</b> 토 지 : 74,400,000 건 물 : 111,600,000	

## (구분건물) 감정평가명세서

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		
(16)	(전유부분의 건물)	1030-16	표시)	(내) 철근콘크리트 구조 제5층 제504호	27.39	27.39	173,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
	(대지권의 목적인 토지의 표시) 1. 동 소			대	중심상업지역	15.44		
					331 × ----		<b>배분내역</b>	
					331		토지 : 69,200,000	
							건 물 : 103,800,000	
(17)	(전유부분의 건물)	1030-16	표시)	(내) 철근콘크리트 구조 제5층 제505호	21.93	21.93	138,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
	(대지권의 목적인 토지의 표시) 1. 동 소			대	중심상업지역	12.36		
					331 × ----		<b>배분내역</b>	
					331		토지 : 55,200,000	
							건 물 : 82,800,000	
(18)	(전유부분의 건물)	1030-16	표시)	(내) 철근콘크리트 구조 제6층 제601호	29.22	29.22	190,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
	(대지권의 목적인 토지의 표시) 1. 동 소			대	중심상업지역	16.47		
					331 × ----			
					331			

## (구분건물) 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		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 76,000,000 114,000,000	
	합 계		이	하  < 이 하 여 백 >	여	백	₩3,380,000,000.-	

# 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 수원시 팔달구 인계동 소재 "수원시청" 북측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택 및 주거용 오피스텔, 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지대로서, 제반 입지여건은 보통임.

**(2) 교통상황**

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 노선버스 정류장 및 지하철 수인분당선 '수원시청역'이 소재하는 등 제반 교통상황은 양호함.

**(3) 건물의 구조**

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층 건 내 제2층 제201호 외 17개호로서,

외벽 : 화강석 마감 등,

내벽 : 몰탈위 페인팅 마감 및 벽지도배 등,

창호 : 하이샷시 창호 등임.

**(4) 이용상태**

(1)~(2)는 근린생활시설, (3)~(18)은 공동주택(도시형생활주택\_원룸형)으로 이용중임.

**(5) 설비내역**

기본적인 위생 및 급배수설비, 주택부분은 도시가스에 의한 개별난방설비, 승강기설비 등을 갖추고 있음.

**(6) 토지의 형상 및 이용상태**

본건 토지는 세장형으로 공동주택 및 근린생활시설 건부지임.

**(7) 인접 도로상태등**

본건은 소로한면 도로에 접하여 있음.

**(8) 토지이용계획 및 제한상태**

도시지역 , 중심상업지역 , 방화지구 , 시가지경관지구(일반) , 지구단위계획구역(시청지구) , 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 가축사육제한구역(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 비행안전제6구역(전술)(군사기지 및 군사시설 보호법), 도시교통정비지역(도시교통정비촉진법), 과밀억제권역(수도권정비계획법) 임.

**(9) 공부와의 차이**

해당사항 없음.

## 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) |          |

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)  
임대관계는 미상임.

# 광역 위치도



소재지	경기도 수원시 팔달구 인계동 1030-16 2층 201호
-----	---------------------------------



# 위 치 도



소 재 지	경기도 수원시 팔달구 인계동 1030-16 2층 201호
-------	---------------------------------

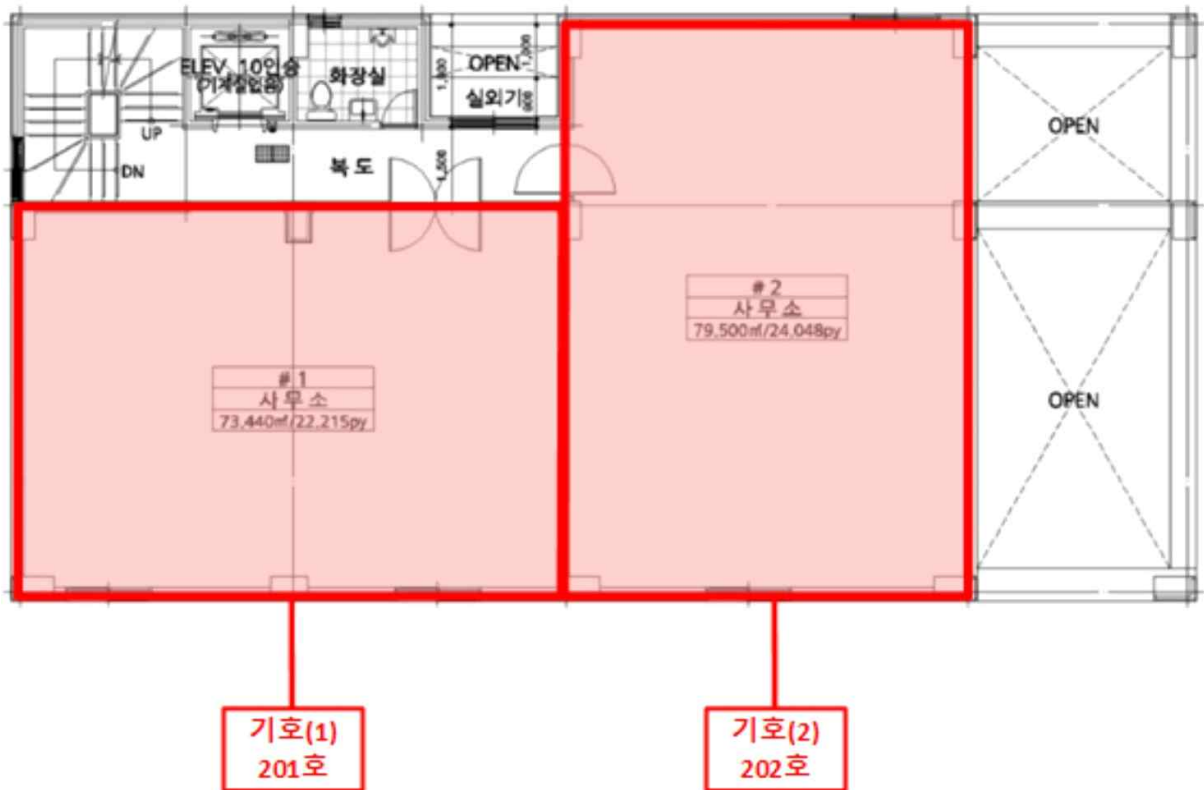


# 내 부 구조도

No scale

## <호별 배치도>

제2층

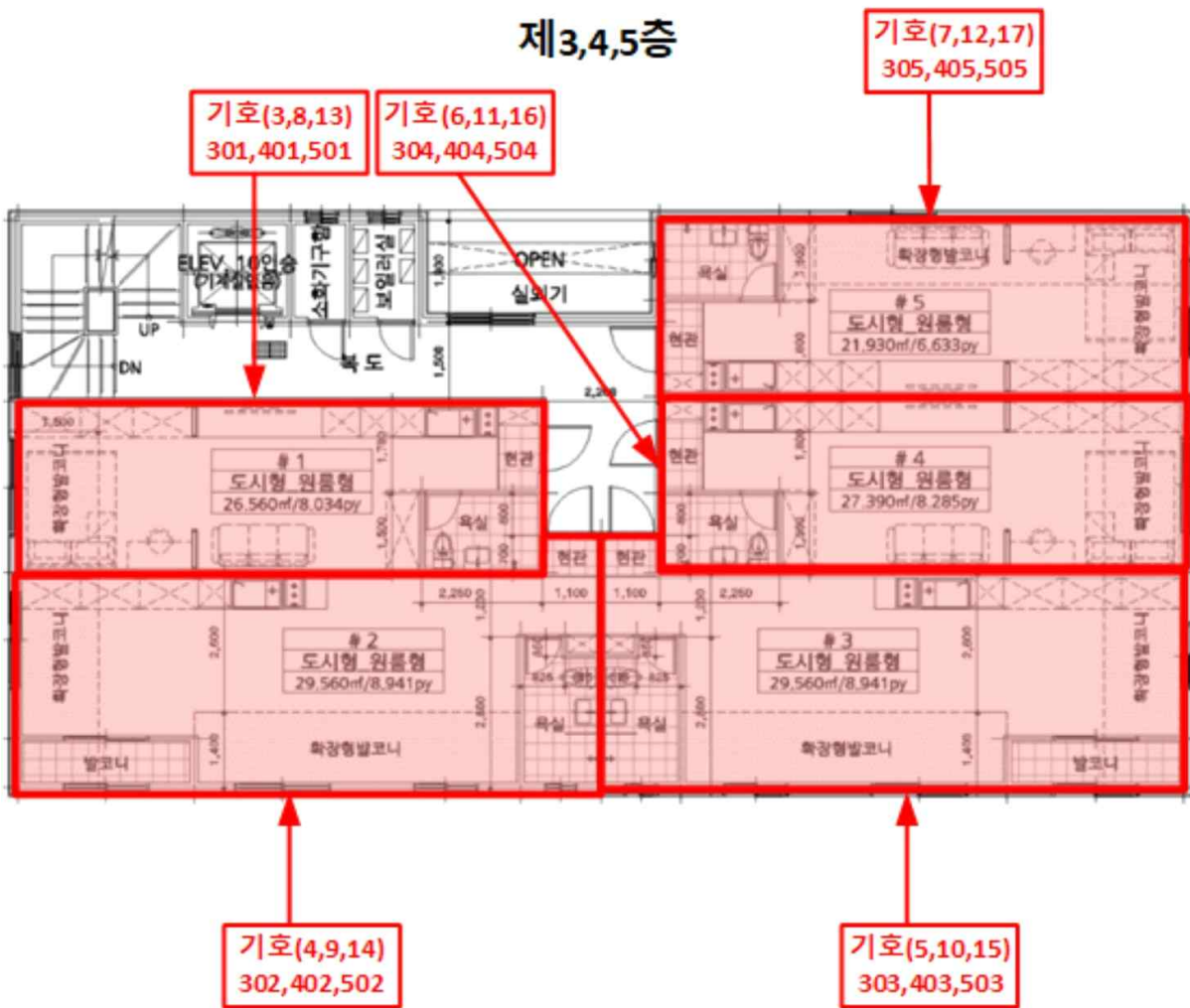


# 내부구조도

No scale

## <호별배치도>

제3,4,5층

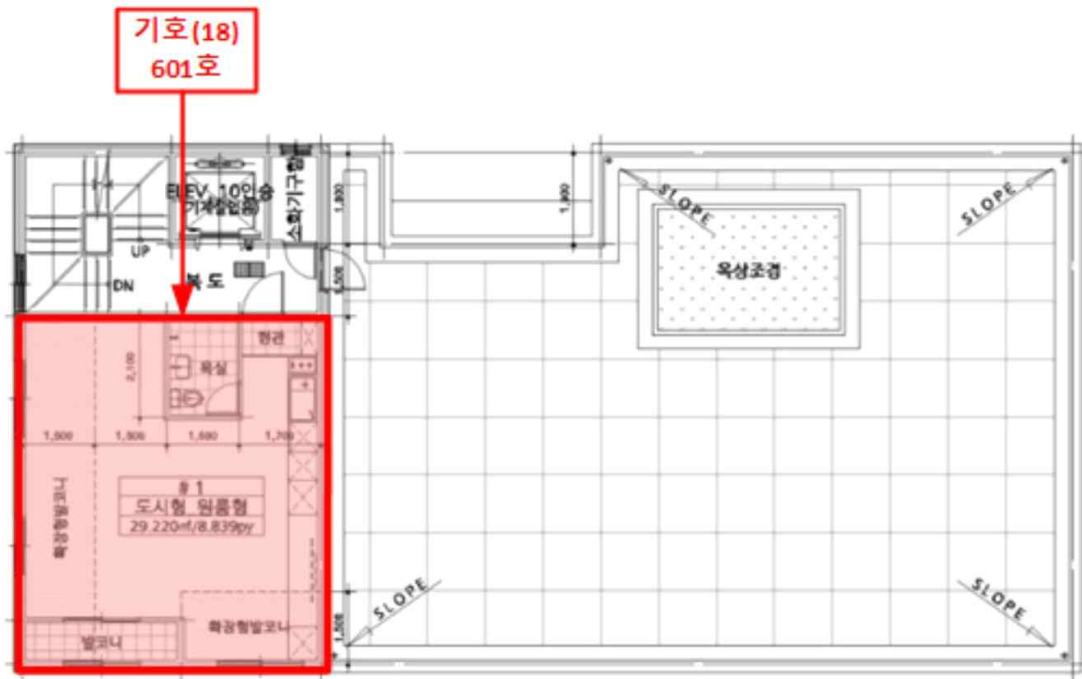


# 내 부 구조 도

No scale

## <호별 배치도>

제6층

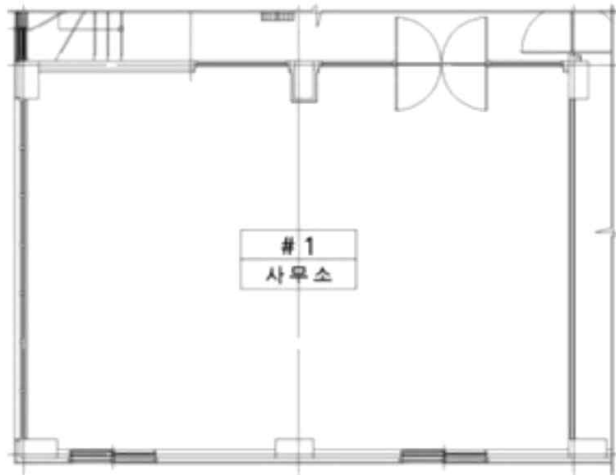


# 내 부 구조 도

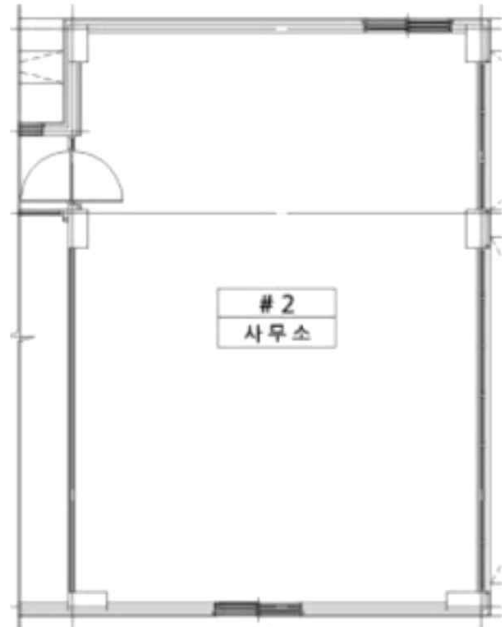
No scale

## <내 부 구조 도>

기호(1) 201호



기호(2) 202호



# 내부구조도

No scale

## < 내부구조도 >

기호(3) 301호,  
기호(8) 401호,  
기호(13) 501호



기호(4) 302호,  
기호(9) 402호,  
기호(14) 502호



기호(5) 303호,  
기호(10) 403호,  
기호(15) 503호



기호(6) 304호,  
기호(11) 404호,  
기호(16) 504호



# 내부구조도

No scale

## < 내부구조도 >

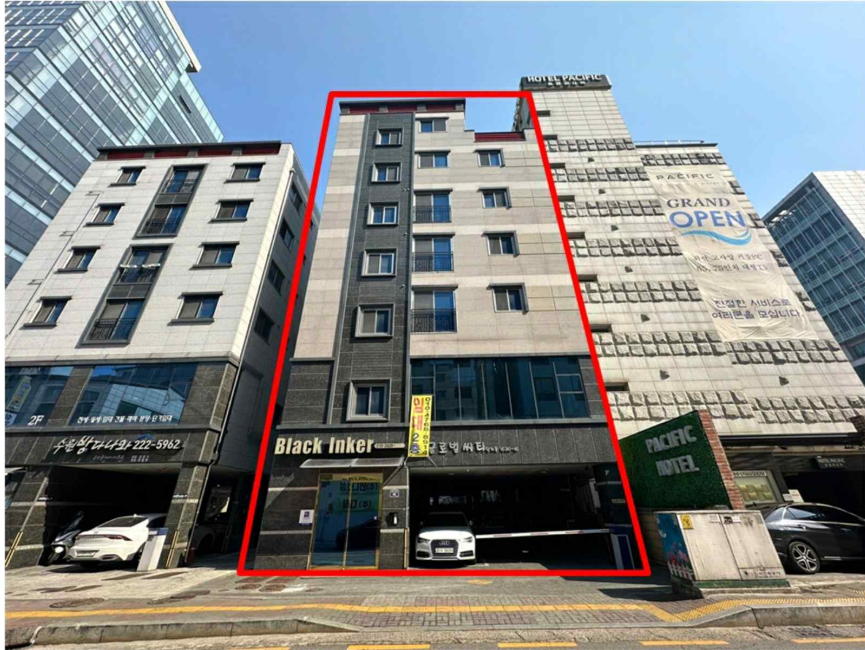
기호(7) 305호,  
기호(12) 405호,  
기호(17) 505호



기호(18) 601호



# 사 진 용 지



본건 전경

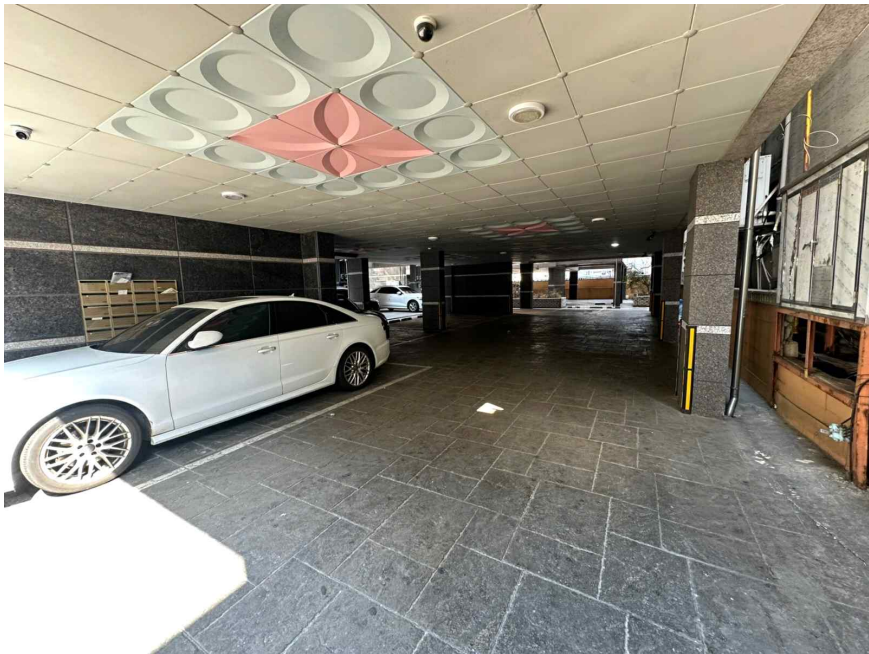


1층 현관 주출입구

# 사 진 용 지



주차장 출입구

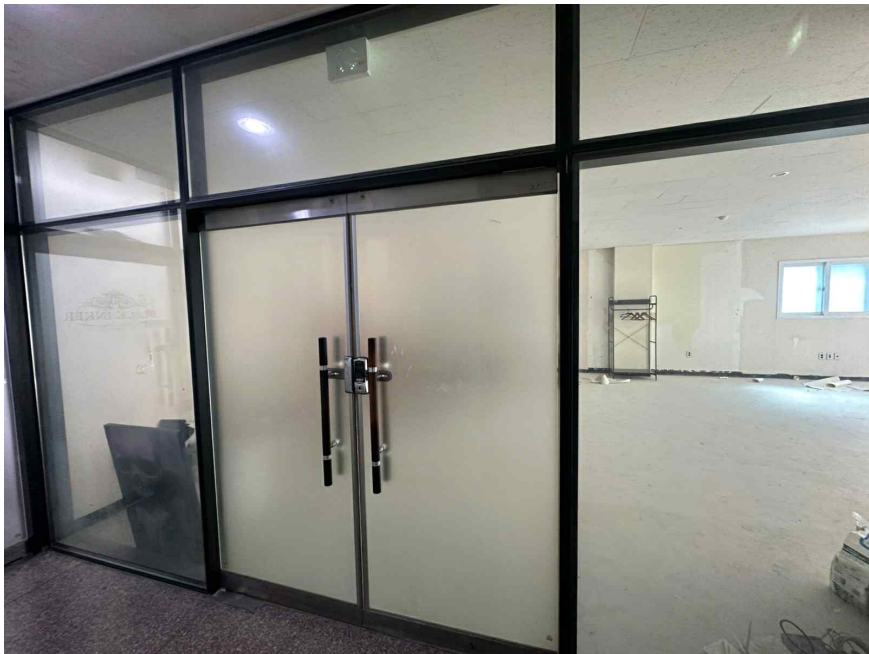


1층 주차장 전경

# 사 진 용 지

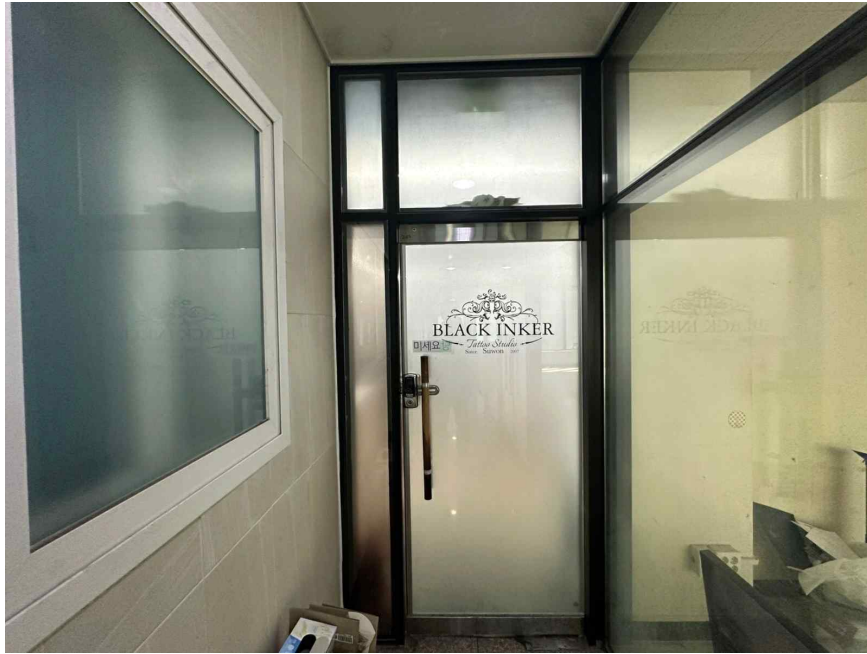


2층 복도

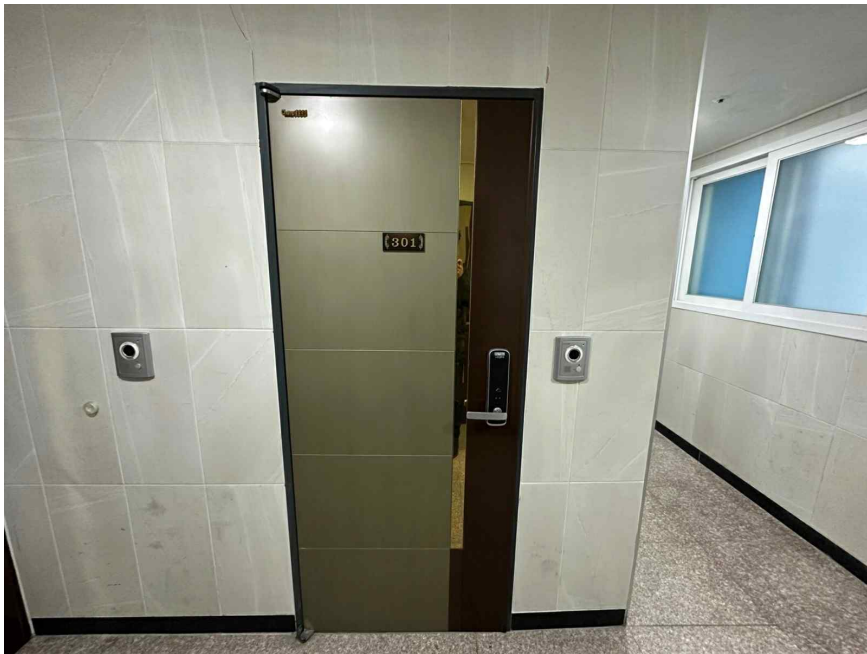


201호 출입문

# 사 진 용 지

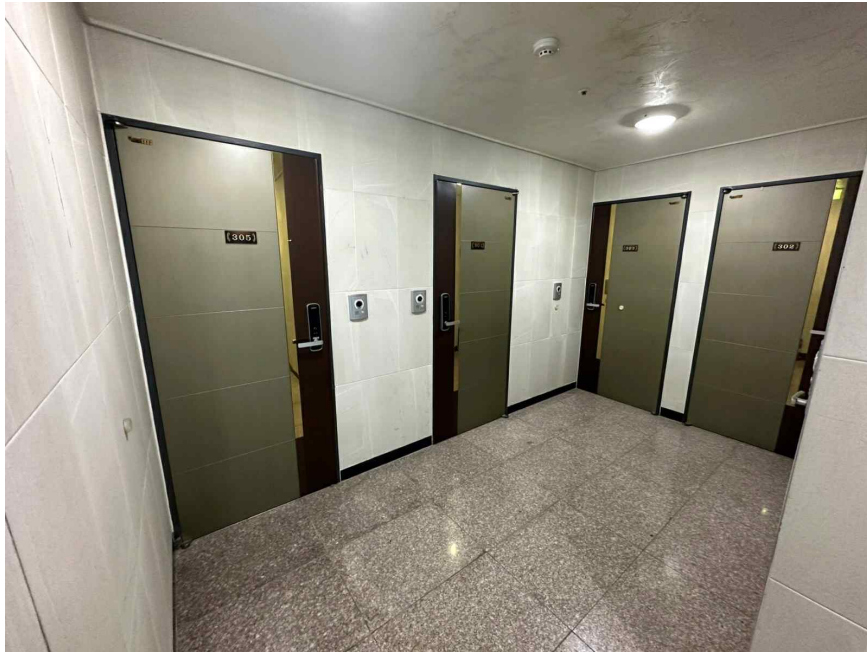


202호 출입문



301호 출입문

# 사 진 용 지

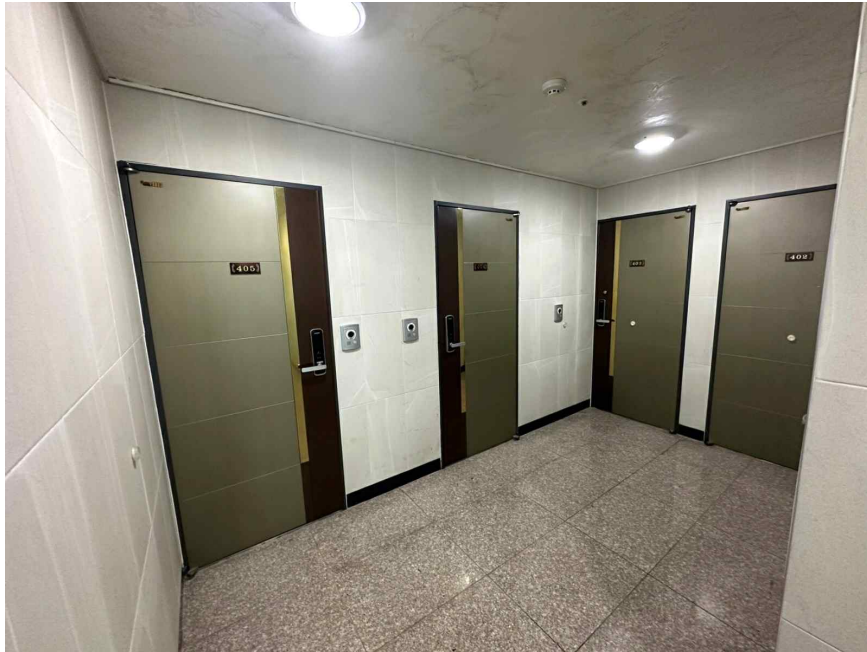


302~305호 출입문

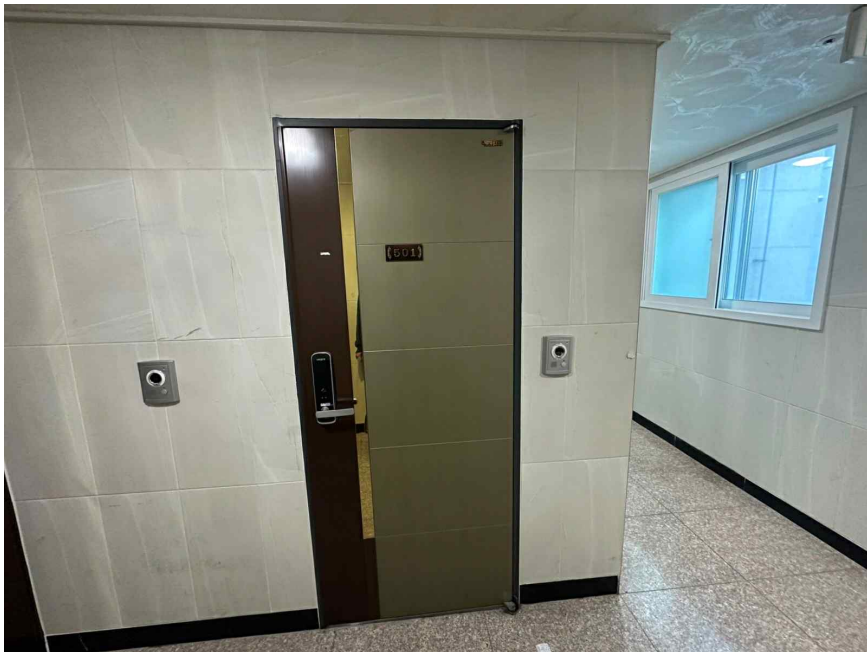


401호 출입문

# 사 진 용 지

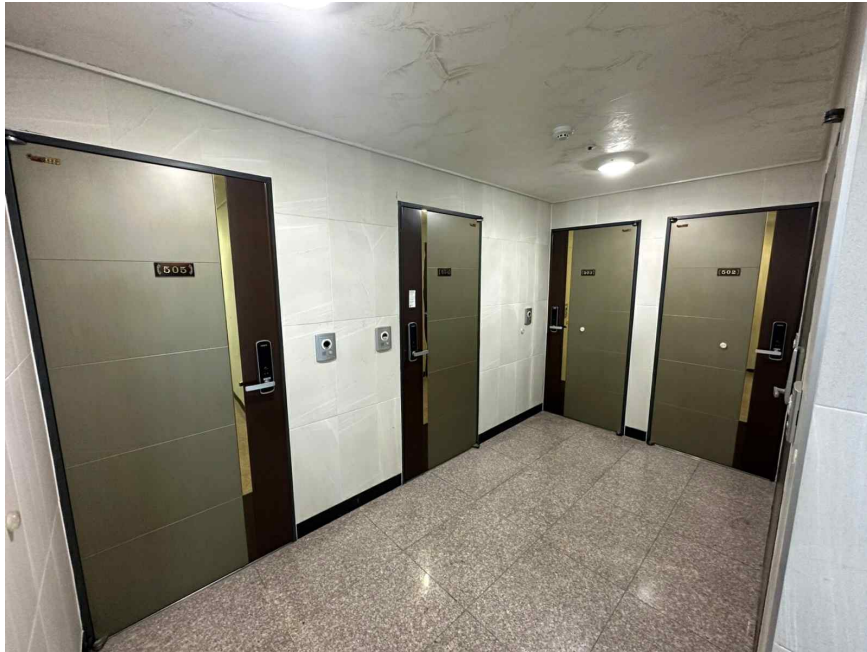


402~405호 출입문

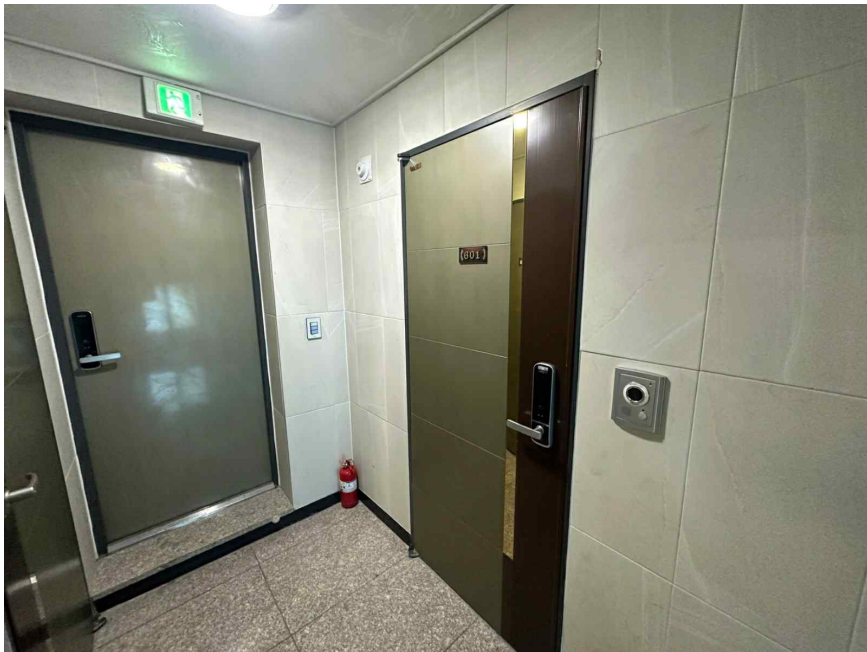


501호 출입문

# 사 진 용 지

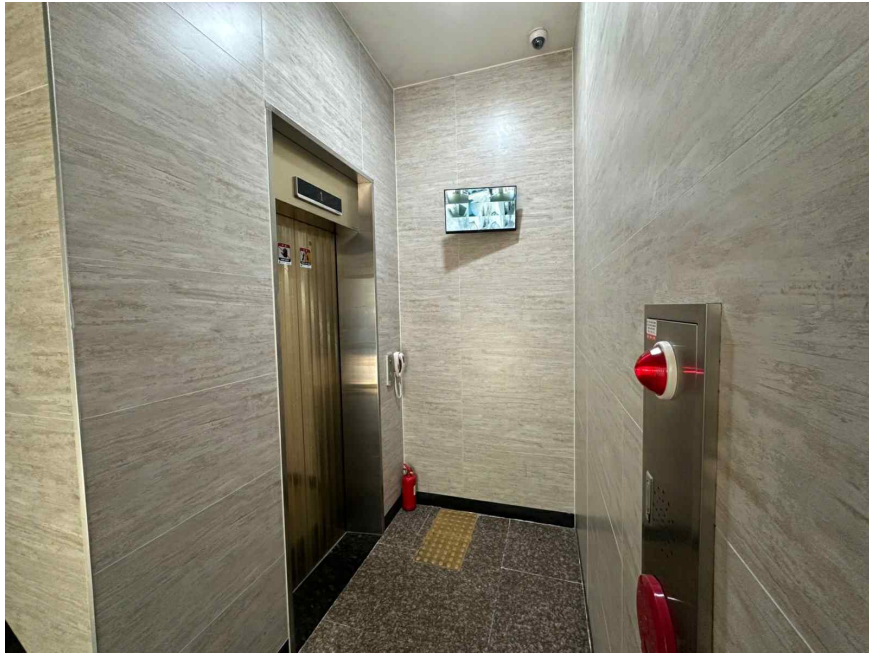


502~505호 출입문

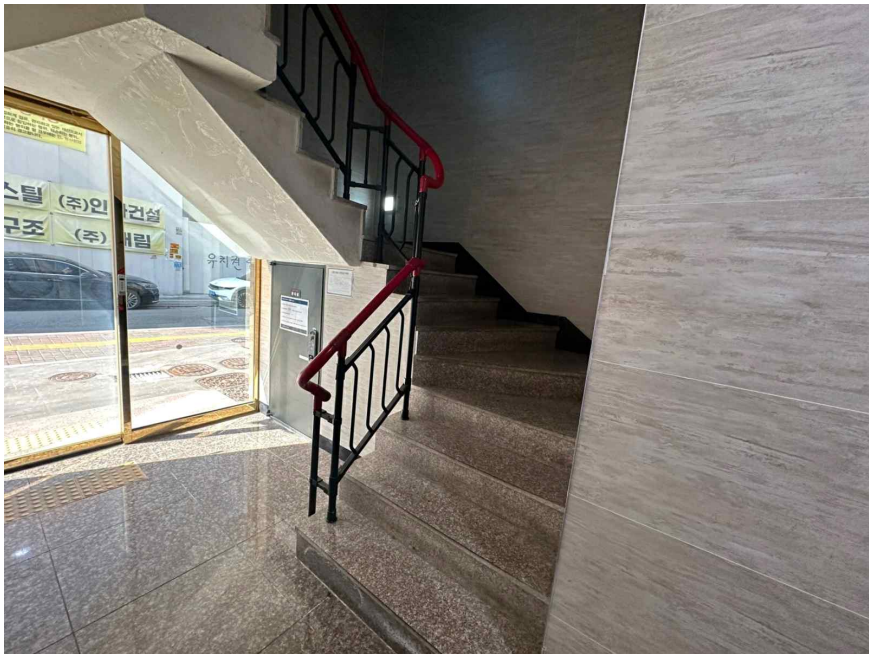


601호 출입문

# 사 진 용 지

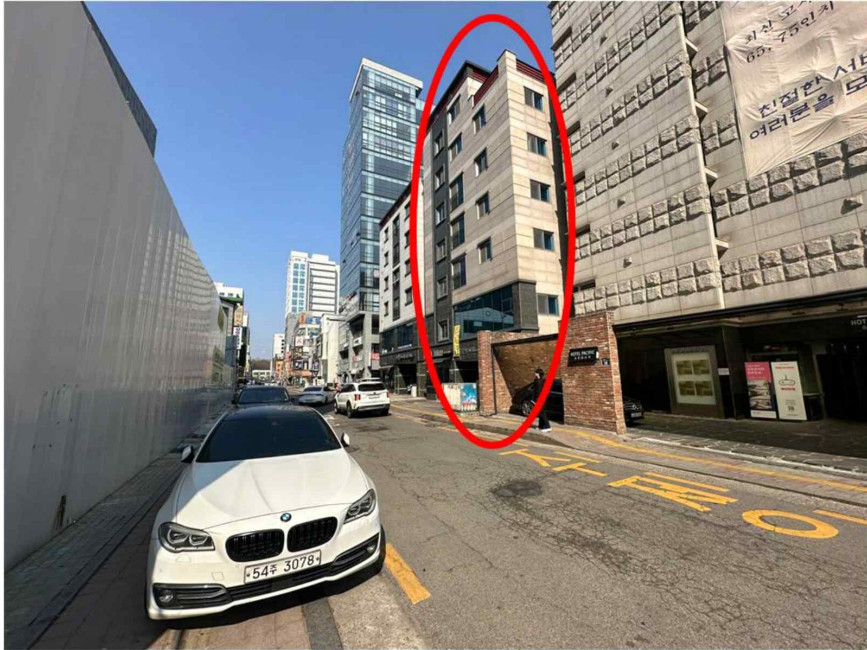


승강기 (1층)



계단 (1층)

# 사 진 용 지



주위환경



주위환경