

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 주식회사 우진종합건설 소유물건  
(2025타경54938)

의뢰인 : 수원지방법원 사법보좌관 배철형

감정서번호 : SH-2025-0314-1

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  
감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

소하감정평가사사무소

TEL. 010-7113-4453 FAX. 070-7966-4403

## (구분건물) 감정평가표

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

감정평가사

소영수

(인)

감정평가액	삼십사억육천삼백만원정 (₩3,463,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 배철형		감정평가 목적		법원경매	
제출처	수원지방법원 경매5계		기준가치		시장가치	
소유자 (대상업체명)	주식회사 우진종합건설 (2025타경54938)		감정평가조건		-	
물건목록 표시근거	귀제시목록 등		기준시점		조사기간	작성일
기타 참고사항	-		2025. 03. 18		2025. 03. 18	2025. 03. 19
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단가	금액
	구분건물	12호	구분건물	12호	-	3,463,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩3,463,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

---

## I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 화성시 남양읍 남양리 소재 '남양고등학교' 동측 인근에 위치하는 '스카이빌' 제2층 제201호 외 11개 호수[오피스텔]에 대한 수원지방법원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 3월 18일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 3월 18일에 실시하였음.

### 4. 감정평가의 조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## III. 기타 참고사항

### 1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

### 2. 기타 참고사항

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서상 구분등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유건물임.
- ② 본건의 위치 실제 이용상황 등의 확인은 이해관계인의 부재로 내부 출입이 불가하여 집합건축물대장상건축물현황도 및 현황 표기내용, 인접 유사물건에 대한 탐문조사 등에 의거 하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.
- ③ 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을가지며, 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 일반적으로 토지건물의 구분평가는 곤란하나 귀 법원의 평가명령에 따라 대상 부동산의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분해서 구분건물평가명세표에 기재하였으며, 배분기준은 한국부동산연구원의 '집합건물 구분평가시 토지건물 배분비율에 관한 연구'(2007년)를 참조하되 당해 토지 및 건물의 지역요인 개별요인 기타가격형성상의 제 요인을 종합적으로 고려하여 적의 조정 하였으니 업무에 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 화성시 남양읍 남양리 2278-8 스카이빌 제2층 제201호 외 11개호 (총 12개호)			
도로명주소	경기도 화성시 남양중앙로 243-10 (남양읍 남양리)			
	주용도	업무시설(오피스텔)		
		12개호		
	주구조	철근콘크리트구조		
	사용승인	2023.02.07		
	건물규모	층수	지상 5층	
		연면적	999.58 m <sup>2</sup>	
비고	-			

### 2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
(1)	스카이빌/ 2/201	오피스텔	71.54	11.652	83.192	33.64	85.99
(2)	스카이빌/ 2/202	오피스텔	71.2	12.343	83.543	33.48	85.23
(3)	스카이빌/ 2/203	오피스텔	71.53	11.63	83.16	33.63	86.01
(4)	스카이빌/ 3/301	오피스텔	71.54	11.652	83.192	33.64	85.99
(5)	스카이빌/ 4/402	오피스텔	71.2	12.343	83.543	33.48	85.23

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
(6)	스카이빌/ 5/503	오피스텔	71.53	11.63	83.16	33.63	86.01
(7)	스카이빌/ 3/302	오피스텔	71.2	12.343	83.543	33.48	85.23
(8)	스카이빌/ 3/303	오피스텔	71.53	11.63	83.16	33.63	86.01
(9)	스카이빌/ 4/401	오피스텔	71.54	11.652	83.192	33.64	85.99
(10)	스카이빌/ 4/403	오피스텔	71.53	11.63	83.16	33.63	86.01
(11)	스카이빌/ 5/501	오피스텔	71.54	11.652	83.192	33.64	85.99
(12)	스카이빌/ 5/502	오피스텔	71.2	12.343	83.543	33.48	85.23
합계 (12개호)			857.08	142.5	999.58	403	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

---

## II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## III. 감정평가액 산출과정

### 1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

### 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	남양리 225*~*	-/ 2/20*	업무시설 (오피스텔)	84.5	103.1	300,000,000 (@3,550,000)	2023.10.14 (2022.03.16)	-
#2	남양리 222*~*	아이린**/ 5/50*	업무시설 (오피스텔)	84.64	109.85	327,000,000 (@3,860,000)	2023.05.02 (2023.04.25)	-
#3	남양리 225*~*	-/ 5/50*	업무시설 (오피스텔)	83.39	101.28	330,000,000 (@3,960,000)	2023.09.20 (2022.10.26)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

#### (2) 비교거래사례의 선정

본건과 인근 소재·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례<#2>를 선정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

### (4) 시점수정

#### ■ 비교 거래사례#2

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2023.05.02/ 2025.03.18	
경기 오피스텔(주거용)	-3.282% (0.96718)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2023.04	101.16
			기준시점 당시 지수	2025.02	97.84
		산식		$1 + (97.84 - 101.16) / 101.16$ $\approx 0.96718$	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 (1),(2),(3)] / 비교사례 #2]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.06	본건은 사례대비 인근 편의시설과의 접근성 등 외부요인에서 우세함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.01	본건은 사례대비 전유부분의 면적 규모 등 호별요인에서 다소 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
<b>가치형성요인 비교치 (누계)</b>		1.071	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주거용[일련번호 (4),(5),(7)~(10)] / 비교사례 #2]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.06	본건은 사례대비 인근 편익시설과의 접근성 등 외부요인에서 우세함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.02	본건은 사례대비 전유부분의 면적 규모 등 호별요인에서 다소 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
<b>가치형성요인 비교치 (누계)</b>		1.081	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주거용[일련번호 (6),(11),(12)] / 비교사례 #2]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.06	본건은 사례대비 인근 편의시설과의 접근성 등 외부요인에서 우세함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.03	본건은 사례대비 전유부분의 면적 규모 등 호별요인에서 다소 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.092	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m <sup>2</sup> )	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m <sup>2</sup> )		
			일련 번호	단가 (원/전유m <sup>2</sup> )						
(1)	스카이빌 /2/201	71.54	#2	3,860,000	1.000	0.96718	1.071	4,000,000	286,160,000	<b>286,000,000</b>
(2)	스카이빌 /2/202	71.2	#2	3,860,000	1.000	0.96718	1.071	4,000,000	284,800,000	<b>285,000,000</b>
(3)	스카이빌 /2/203	71.53	#2	3,860,000	1.000	0.96718	1.071	4,000,000	286,120,000	<b>286,000,000</b>
(4)	스카이빌 /3/301	71.54	#2	3,860,000	1.000	0.96718	1.081	4,040,000	289,021,600	<b>289,000,000</b>
(5)	스카이빌 /4/402	71.2	#2	3,860,000	1.000	0.96718	1.081	4,040,000	287,648,000	<b>288,000,000</b>
(6)	스카이빌 /5/503	71.53	#2	3,860,000	1.000	0.96718	1.092	4,080,000	291,842,400	<b>292,000,000</b>
(7)	스카이빌 /3/302	71.2	#2	3,860,000	1.000	0.96718	1.081	4,040,000	287,648,000	<b>288,000,000</b>
(8)	스카이빌 /3/303	71.53	#2	3,860,000	1.000	0.96718	1.081	4,040,000	288,981,200	<b>289,000,000</b>
(9)	스카이빌 /4/401	71.54	#2	3,860,000	1.000	0.96718	1.081	4,040,000	289,021,600	<b>289,000,000</b>
(10)	스카이빌 /4/403	71.53	#2	3,860,000	1.000	0.96718	1.081	4,040,000	288,981,200	<b>289,000,000</b>
(11)	스카이빌 /5/501	71.54	#2	3,860,000	1.000	0.96718	1.092	4,080,000	291,883,200	<b>292,000,000</b>
(12)	스카이빌 /5/502	71.2	#2	3,860,000	1.000	0.96718	1.092	4,080,000	290,496,000	<b>290,000,000</b>
합계		-	-	-	-	-	-	-	-	<b>3,463,000,000</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	거래수준(원/전유㎡)	기타
인근 유사전용면적 오피스텔 기준	3,500,000-4,200,000	호의 층수,호별위치 등에 따라 편차가 있음.

본건 지역의 거래수준은 거래량 하락에 등에 따른 약보합세를 보이는 것으로 조사됨.

### 2. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	남양리 225*-* -/2/20*	업무시설 (오피스텔)	84.18	102.132	320,000,000	2025.01.07 (2022.10.26)	담보
					(@3,800,000)		
(2)	남양리227*-* -/3/30*	업무시설 (오피스텔)	80.43	106.54	316,000,000	2024.10.30 (2022.11.23)	시가참고
					(@3,930,000)		
(3)	남양리222*-* -/2/20*	업무시설 (오피스텔)	84.67	109.78	314,000,000	2024.09.11 (2023.04.25)	담보
					(@3,710,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 3. 경매동향

용도별	경기 화성시 2024년 03월 ~ 2025년 02월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
오피스텔	2,029,000,000	1,450,153,002	71.5	51	16	31.4
오피스텔(주거)	6,620,100,000	5,153,741,587	77.8	204	48	23.5

(출처 : 인포케어)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## V. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

기호	평가대상	면적		감정평가액(원)
		전유면적(㎡)	대지권(㎡)	
(1)	제스카이빌 제2층 제201호	71.54	33.64	286,000,000
(2)	제스카이빌 제2층 제202호	71.2	33.48	285,000,000
(3)	제스카이빌 제2층 제203호	71.53	33.63	286,000,000
(4)	제스카이빌 제3층 제301호	71.54	33.64	289,000,000
(5)	제스카이빌 제4층 제402호	71.2	33.48	288,000,000
(6)	제스카이빌 제5층 제503호	71.53	33.63	292,000,000
(7)	제스카이빌 제3층 제302호	71.2	33.48	288,000,000
(8)	제스카이빌 제3층 제303호	71.53	33.63	289,000,000
(9)	제스카이빌 제4층 제401호	71.54	33.64	289,000,000
(10)	제스카이빌 제4층 제403호	71.53	33.63	289,000,000
(11)	제스카이빌 제5층 제501호	71.54	33.64	292,000,000
(12)	제스카이빌 제5층 제502호	71.2	33.48	290,000,000
	합계	-	-	3,463,000,000

### 2. 가격결정의견

거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

## (구분건물)감정평가명세서

건 물 명		경기도 화성시 남양읍 남양리 2278-8 스카이빌 제2층 제201호 외 11개호 [총12개호]						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1	경기도 화성시 남양읍 남양리  [도로명주소] 경기도 화성시 남양중앙로 243-10	2278-8 스카이빌	업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 (평슬라브)지붕 5층				
				1층 2층 ~ 5층 각	19.26 245.08			
(1)	상동	2278-8	대	준주거지역  (내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호	403  71.54	  71.54	286,000,000	비준가격 공용부분 포함
				소유권 1.x ----- 대지권	33.64 403 x----- 403	  33.64		
				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호			배분내역 토 지: 85,800,000 건 물: 200,200,000	
(2)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호	71.2	71.2	285,000,000	비준가격 공용부분 포함
				소유권 1.x ----- 대지권	33.48 403 x----- 403	  33.48		

## (구분건물)감정평가명세서

건물명		경기도 화성시 남양읍 남양리 2278-8 스카이빌 제2층 제201호 외 11개호 [총12개호]						
일련번호	소재지	지번	지용도	구조 및 용도지역	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
(3)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제203호	71.53	71.53	배분내역 토지: 85,500,000 건물: 199,500,000  286,000,000	비준가격 공용부분 포함
					소유권 1.x ----- 대지권 403	33.63 403 x---- 403		
(4)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	71.54	71.54	배분내역 토지: 85,800,000 건물: 200,200,000  289,000,000	비준가격 공용부분 포함
					소유권 1.x ----- 대지권 403	33.64 403 x---- 403		
(5)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호	71.2	71.2	배분내역 토지: 86,700,000 건물: 202,300,000  288,000,000	비준가격 공용부분 포함
					소유권 1.x ----- 대지권 403	33.48 403 x---- 403		

## (구분건물)감정평가명세서

건물명		경기도 화성시 남양읍 남양리 2278-8 스카이빌 제2층 제201호 외 11개호 [총12개호]						
일련 번호	소재지	지번	지용 목적	구조 및 용도지역	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
(6)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제503호	71.53	71.53	배분내역 토지: 86,400,000 건물: 201,600,000	비준가격 공용부분 포함
					소유권 1.x ----- 대지권 403	33.63 403 x---- 403	33.63	
(7)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호	71.2	71.2	배분내역 토지: 87,600,000 건물: 204,400,000	비준가격 공용부분 포함
					소유권 1.x ----- 대지권 403	33.48 403 x---- 403	33.48	
(8)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제303호	71.53	71.53	배분내역 토지: 86,400,000 건물: 201,600,000	비준가격 공용부분 포함
					소유권 1.x ----- 대지권 403	33.63 403 x---- 403	33.63	

## (구분건물)감정평가명세서

건물명		경기도 화성시 남양읍 남양리 2278-8 스카이빌 제2층 제201호 외 11개호 [총12개호]						
일련 번호	소재지	지번	지용 목적	구조 및 용도지역	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
(9)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호	71.54	71.54	배분내역 토지: 86,700,000 건물: 202,300,000	비준가격 공용부분 포함
					소유권 1.x ----- 대지권 403	33.64 403 x---- 403	33.64	
(10)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제403호	71.53	71.53	배분내역 토지: 86,700,000 건물: 202,300,000	비준가격 공용부분 포함
					소유권 1.x ----- 대지권 403	33.63 403 x---- 403	33.63	
(11)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제501호	71.54	71.54	배분내역 토지: 86,700,000 건물: 202,300,000	비준가격 공용부분 포함
					소유권 1.x ----- 대지권 403	33.64 403 x---- 403	33.64	

## (구분건물)감정평가명세서

건 물 명		경기도 화성시 남양읍 남양리 2278-8 스카이빌 제2층 제201호 외 11개호 [총12개호]						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(12)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제502호	71.2	71.2	배분내역 토 지: 87,600,000 건 물: 204,400,000	비준가격 공용부분 포함
					33.48 1.x ----- 대지권 403	33.48 403 x---- 403	배분내역 토 지: 87,000,000 건 물: 203,000,000	
합 계							₩3,463,000,000.-	
				이 하	여	백		

## (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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

### (1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 화성시 남양읍 남양리 소재 '남양고등학교' 동측 인근에 위치하며, 부근은 오피스텔, 다세대주택, 다가구주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 주택지대로서, 제반 주위환경은 보통임.

### (2) 교통상황

본건 물건까지의 차량출입이 가능하며, 남동측 인근 "남양중앙로" 노변에 버스정류장이 소재하는 등 제반 대중 교통상황은 보통임.

### (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평슬라브)지붕 5층 건 내  
제2층 제201호 외 11개호 (건물전체호, 총 12개호)로서,  
외벽 : 석재붙임 및 몰탈위 페인트칠 마감 등  
창호 : 하이샷시 창호 등임.

### (4) 이용상태

오피스텔로 이용중 임.

### (5) 설비내역

기본적인 급배수, 위생, 엘리베이터, 난방(도시가스) 설비 등 되어 있음.

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

본건 소재 토지는 정방형의 평지이며, 오피스텔 건부지로 이용 중임.

## (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  | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

### (7) 인접 도로상태등

본건 소재하는 건물 기준 남서측, 남동측으로 노폭 약 13미터 내외 도로에 각각 접하여 있음.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

남양리 2278-8 :준주거지역, 지구단위계획구역, 종로3류(폭 12m~15m)(접합),  
가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
상대보호구역(화성오산교육지원청 문의)<교육환경 보호에 관한 법률>,  
성장관리권역<수도권정비계획법> 임.

### (9) 공부와의 차이

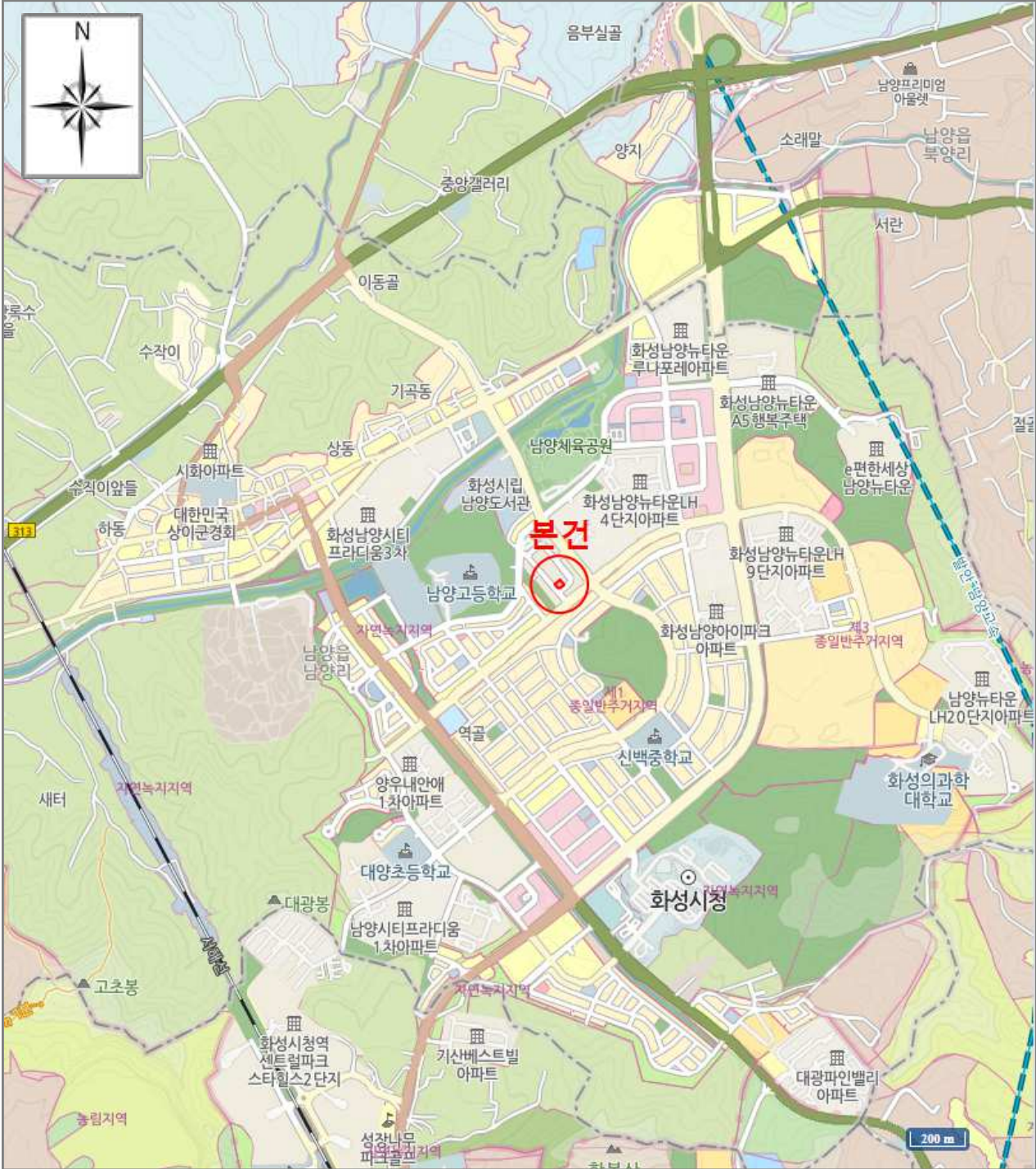
해당사항 없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역 위치도

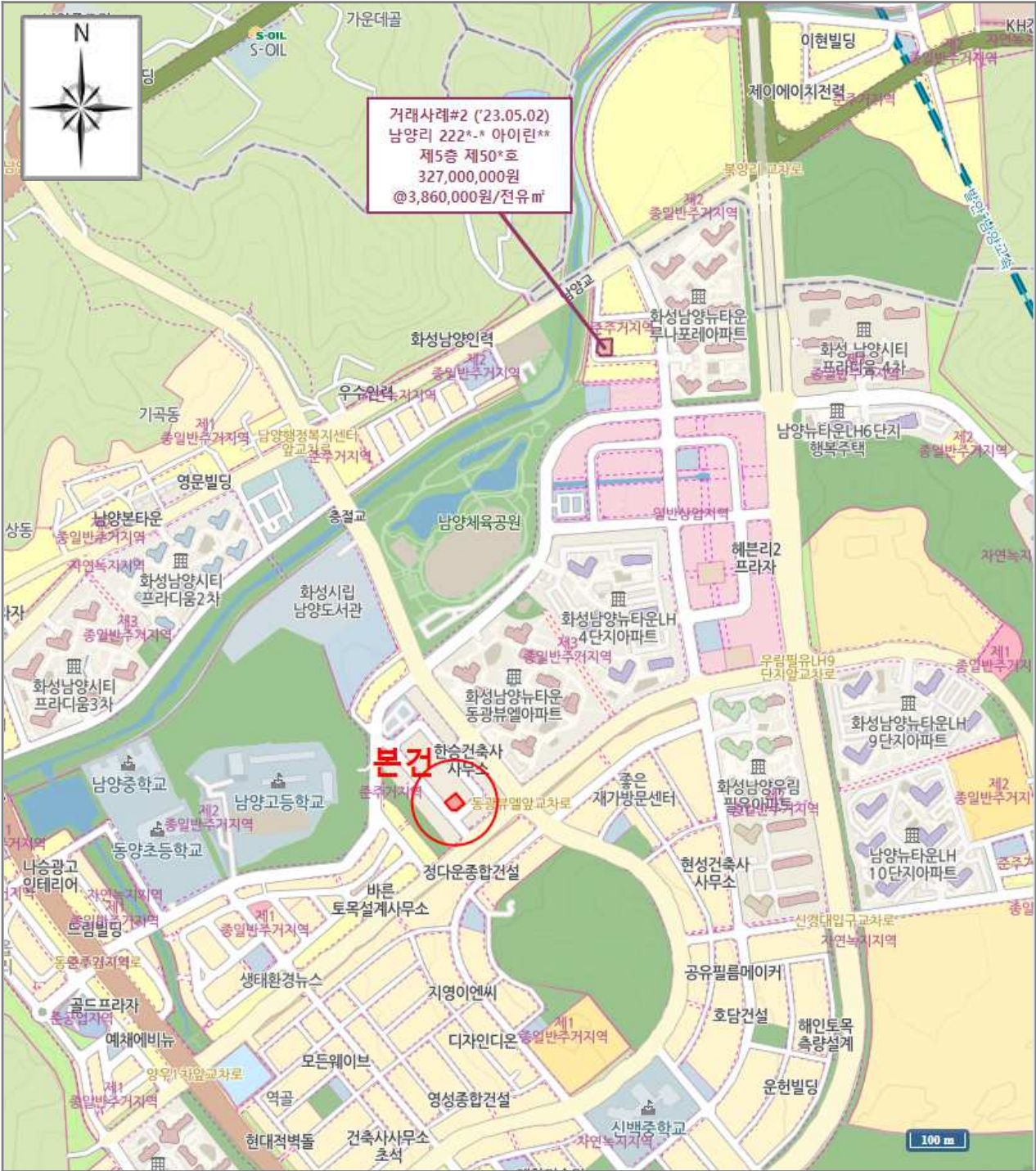
소재지	경기도 화성시 남양읍 남양리 2278-8 스카이블 제2층 제201호 외
-----	---



[ 범례 ]	■ 본건	■ 평가전례	■ 거래사례
--------	------	--------	--------

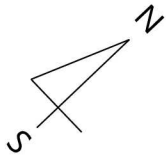
# 상세 위치도

소재지	경기도 화성시 남양읍 남양리 2278-8 스카이블 제2층 제201호 외
-----	---



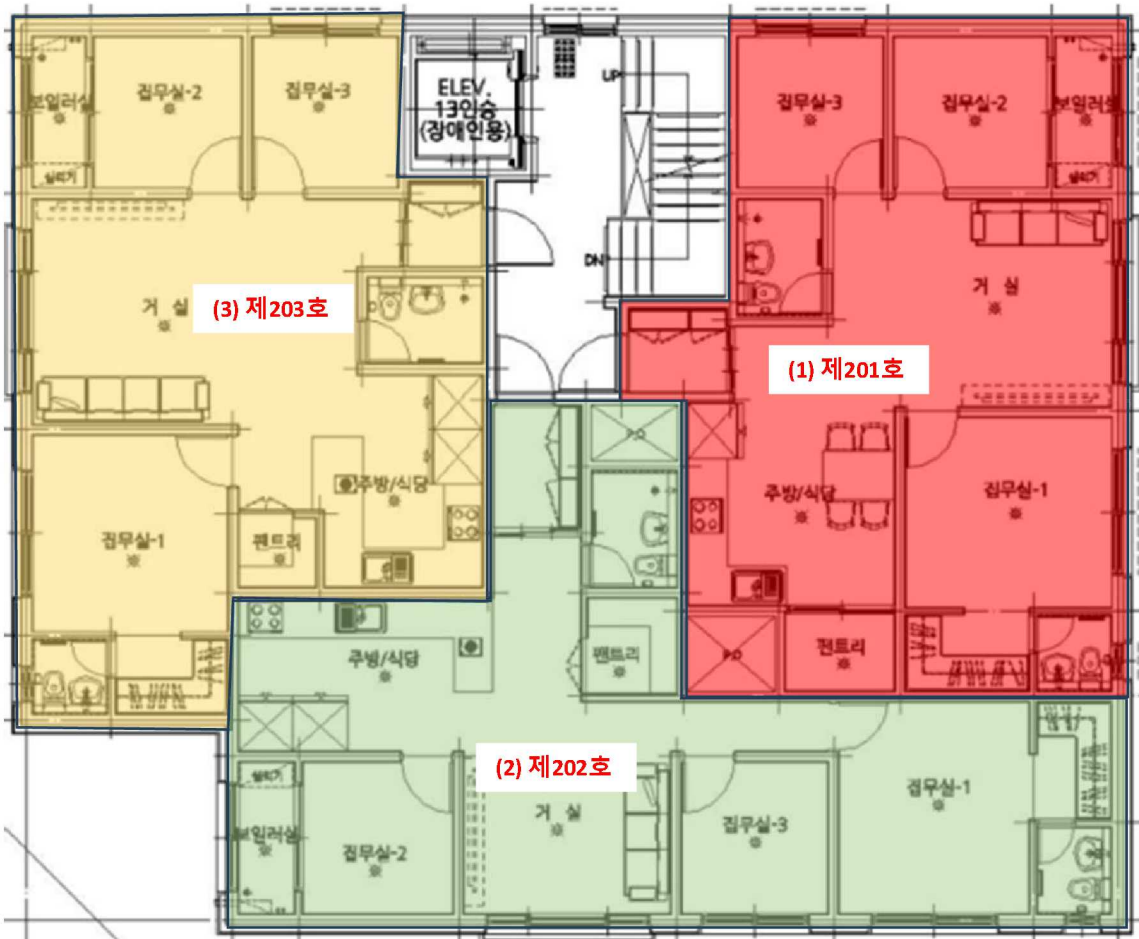
[ 범례 ]	■ 본 건	■ 평가사례	■ 거래사례
--------	-------	--------	--------

# 건물개황도

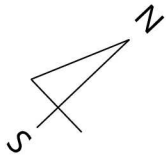


NO SCALE

## 제2층 호별배치도 및 내부구조도

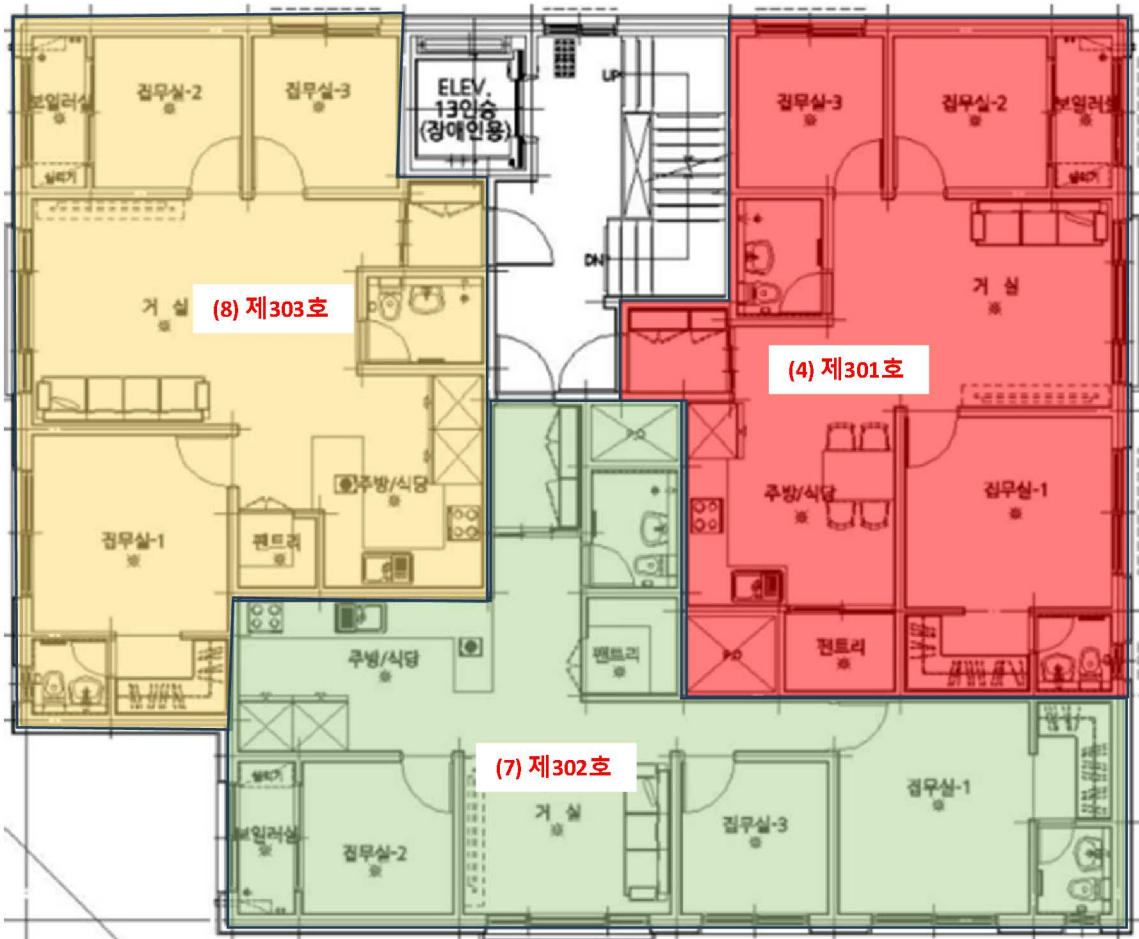


# 건물개황도

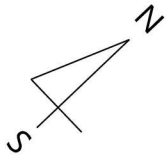


NO SCALE

## 제3층 호별배치도 및 내부구조도

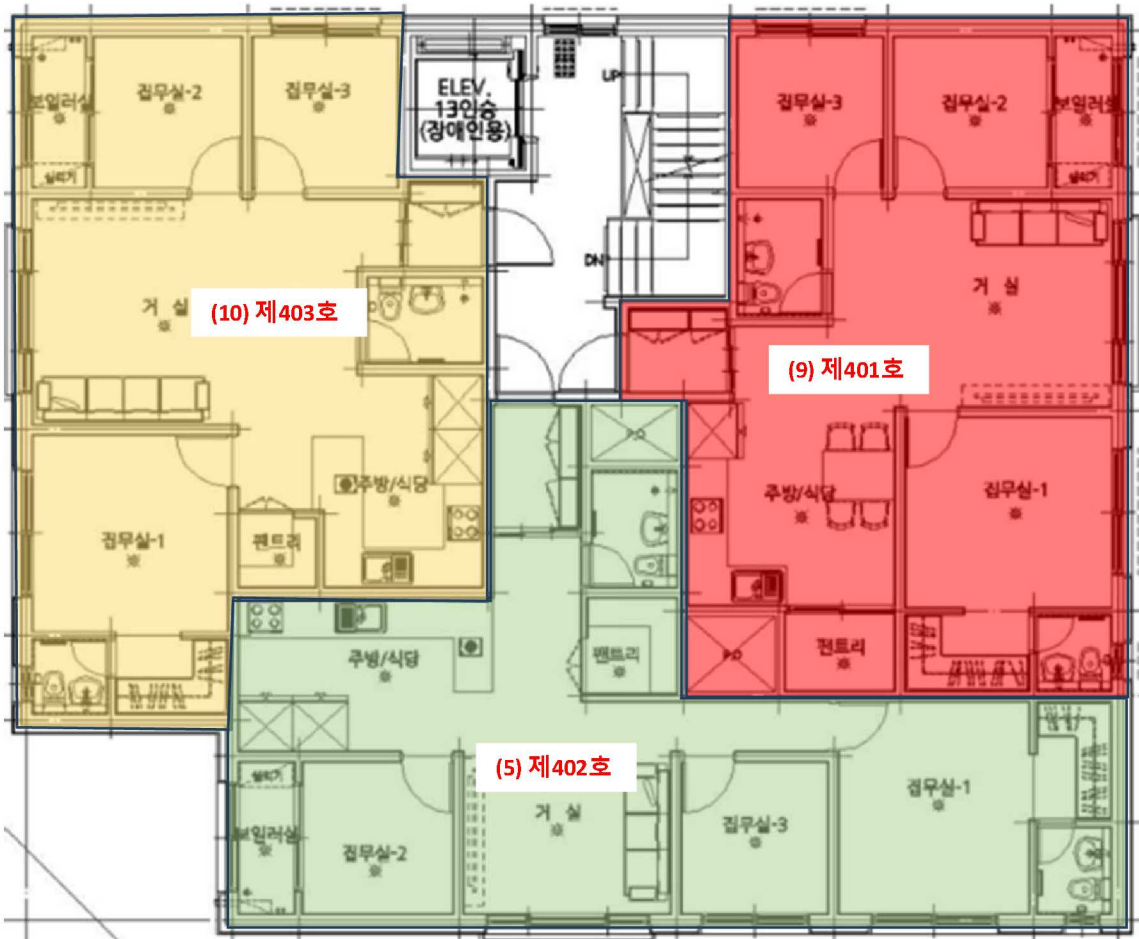


# 건물개황도

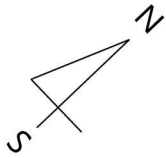


NO SCALE

## 제4층 호별배치도 및 내부구조도

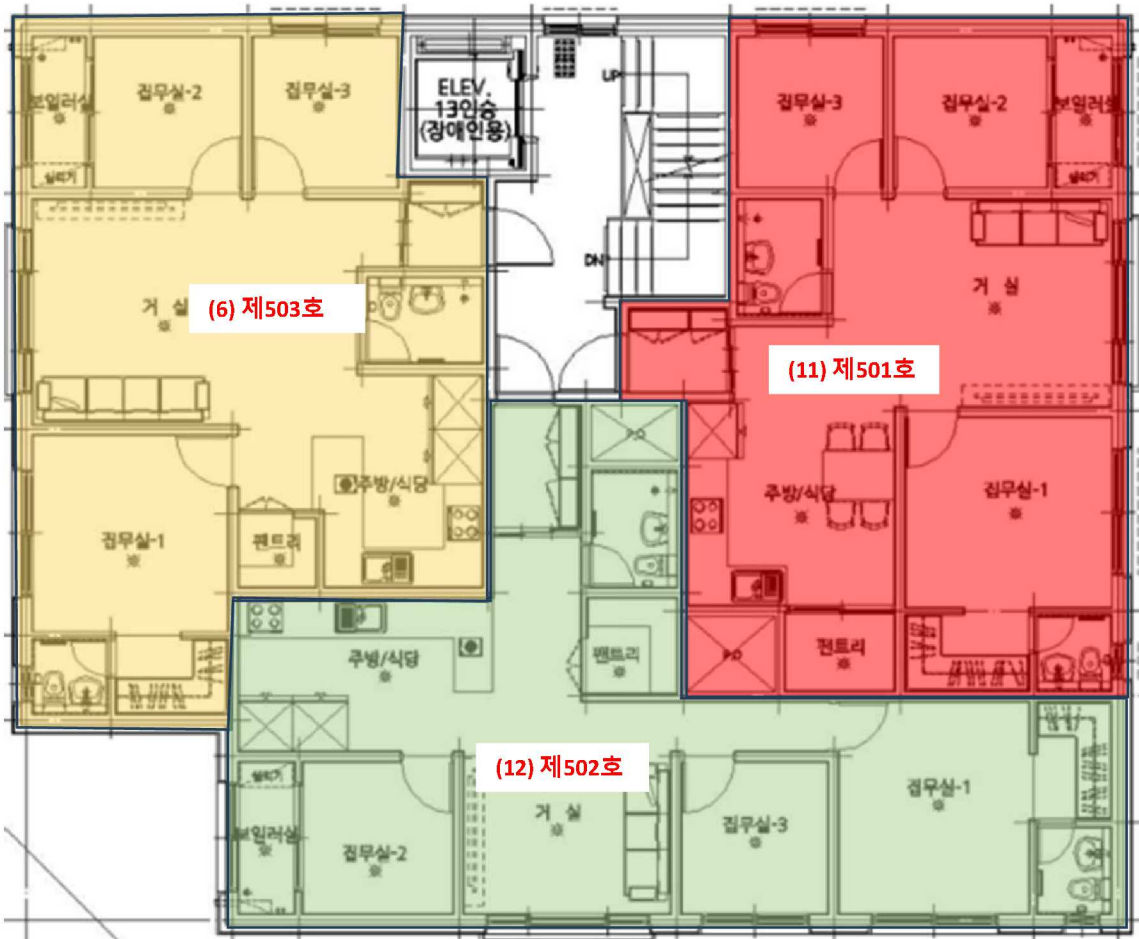


# 건물개황도



NO SCALE

## 제5층 호별배치도 및 내부구조도



# 사 진 용 지

소재지

경기도 화성시 남양읍 남양리 2278-8 스카이빌 제2층  
제201호 외



본건 소재 건물 전경 1 (남측방면)



본건 소재 건물 전경 2 (북서측방면)



본건 소재 건물 전경 3 (북측방면)

# 사 진 용 지

소재지

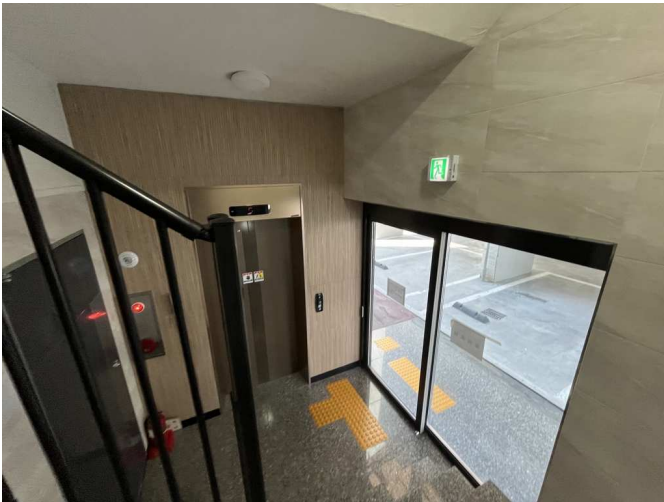
경기도 화성시 남양읍 남양리 2278-8 스카이빌 제2층  
제201호 외



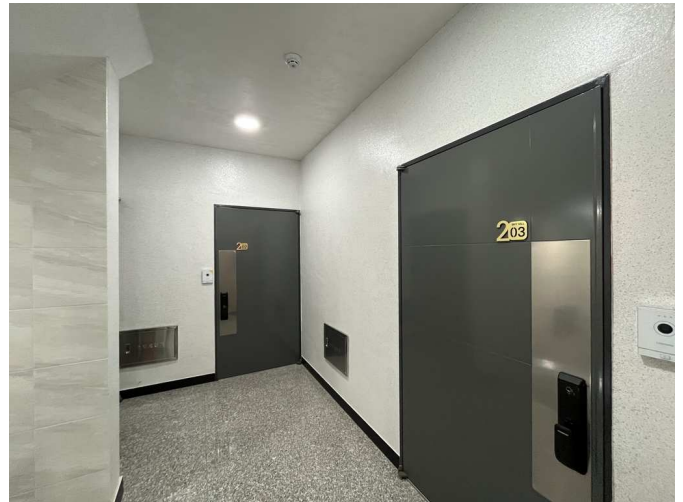
본건 소재 건물 출입문



본건 소재 건물 1층 주차장



본건 소재 건물 1층



본건 전경 (2층)

# 사 진 용 지

소재지

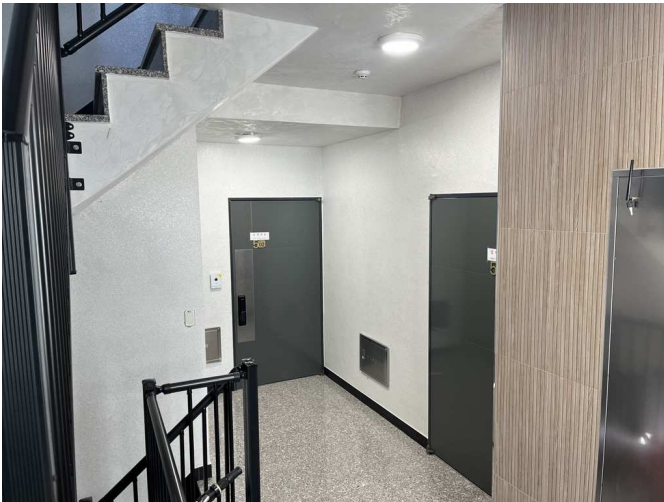
경기도 화성시 남양읍 남양리 2278-8 스카이빌 제2층  
제201호 외



본건 전경 (3층)



본건 전경 (4층)



본건 전경 (5층)



본건 주변 전경 (남양중앙로 노변)