

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 씨에스엔터프라이즈주식회사  
소유물건(2024타경12773)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 김택창

감정평가서번호: B2241201

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

동양감정평가사사무소

## (토지및건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이기용

감정평가액	이십오억일천사백구십사만일천사백원정(₩2,514,941,400.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김택창		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	씨에스엔터프라이즈주식회사 (2024타경12773)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.10	2024.12.09 ~ 2024.12.10	2024.12.11	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	766중(412)	토지	412	-	469,760,000
	건물	341.62	건물	341.62	-	502,181,400
	구분건물	11개호	구분건물	11개호	-	1,543,000,000
합계					₩2,514,941,400	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가 개요(기호1-3)

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 오산시 양산동 소재 “한신대학교 정문” 북측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)(라인빌리지 105)으로서 수원지방법원의 “부동산 임의경매” 목적을 위한 감정평가 임.

### 2. 감정평가의 기준가치 및 기준시점

가. 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙 등 제반관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가 하였으며, 본건 평가의 수요성, 환가성 및 목적 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 본건평가시 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료 일자인 2024.12.10.을 기준시점으로 함.

### 3. 감정평가의 조건

-

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4. 기타 참고사항

- 가. 본건 토지,건물의 소재지, 지목, 면적등은 귀원의 제시목록, 토지대장, 일반건축물대장, 지적도등을 기준으로 평가하였습니다.
- 나. 본건 토지,건물에 대한 지적경계 및 면적, 이용상황 등에 대한 판단은 관련공부 및 측정, 탐문조사 등을 통하여 판단하였으며 정확한 지적경계 등에 대한 확인은 측량등을 요하는 바 경매진행 및 입찰참여시 참고하시기 바랍니다.
- 다. 조사일 현재 본건 건물(기호3)의 내부 이용상태는 관계인 부재 및 폐문으로 인하여 일반건축물대장의 건축물 현황도 및 평가전례등을 참고하여 표준적인 이용상황을 상정하여 평가하였으니 경매진행 및 입찰참여시 참고하시기 바랍니다.
- 라. 조사일 현재 본건 기호(1) 토지는 공유지분의 토지로서 귀원이 제시한 씨에스엔터프라이즈 주식회사 지분의 위치 및 경계확인이 곤란하여 금번 평가에서는 토지 전체면적에 대한 평균단가를 적용하였으며 제시목록상 지분비율에 의거하여 평가가액을 산정하였으니 경매진행 및 입찰참여시 참고하시기 바랍니다.
- 마. 조사일 현재 본건 기호(1,2) 토지는 2개의 용도지역(1종일반주거, 2종일반주거)지역으로 구분 지정되어 있으나, 2종일반주거지역에 해당하는 면적 비율이 미미하여 주용도지역 인 1종일반주거지역의 비교표준지를 기준으로 평가하였으니 경매진행 및 입찰 참여시 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

감정평가 평가방법에는 “감정평가에 관한 규칙”등 관계법령 및 감정평가에 관한 제 이론에 의거 아래와 같은 감정평가 3방식(원가방식,비교방식,수익방식)이 있음.

#### 가. 평가방법

- ㄱ) 원가방식은 기준시점에서 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건이 가지는 현재의 가격을 산정하는 방법임.
- ㄴ) 비교방식은 대상부동산과 동일성 또는 유사성이 있는 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정등을 가하여 가격을 산정하는 방법임.
- ㄷ) 수익방식은 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익 또는 미래의 현금흐름을 적정한 율로 환원 또는 할인하여 기준시점에 있어서의 평가가격을 산정하는 방법임.

#### 나. 적용 감정평가방법의 결정

토지의 가격은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 1항 의거, 본건 토지와 제반 사항(용도지역, 이용상황등)이 유사하다고 인정되는 공시지가 표준지를 선정하여, 표준지의공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동을 및 선정된 공시지가 표준지와 본건 토지와의 가격형성에 영향을주는 지역요인, 개별요인의 비교 및 그 밖의요인의 보정을 거쳐 대상토지를 분석하고, 인근지가수준과 공법상 제한 정도 및 평가목적 등을 종합 참작하여 평가하는 공시지가기준법으로 감정평가하되, 비교방식(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 2. 토지감정평가액 산출

#### ♣ 대상토지 개요

기호	소재지	지목 및 용도	면적(m <sup>2</sup> )	용도지역	이용 상황	도로 교통	(2024년) 개별지가 (원)
				형상			
1	오산시 양산동 427-1번지	도로	482 중 128	1종일반주거 2종일반주거	도로	세로(가)	262,900
				부정형 평지			
2	오산시 양산동 443-8번지	대	284	1종일반주거 2종일반주거	다가구 주택	세로(가)	730,800
				부정형 평지			

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## (1) 공시지가기준법에 의한 시산가액

### 가. 비교표준지 선정(2024. 01.01일 기준)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용 상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	양산동 430번지	대	481	다세대	1종 일반주거	세각 (가)	부정형 평지	700,700	-

※ 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 의하여 평가대상토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황 및 주위환경 등이 같거나 유사한 표준지를 비교표준지로 선정함.

### 나.시점수정

#### ① 지가변동률 (2024년 12월 10일 기준)

※ 2024년 07월 이후의 지가변동률은 미고시 상태인 바, 2024년 06월 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

소재지	용도지역	지가변동률	비 고
경기도 오산시	주거지역	2.634	경기도 오산시 (24.01.01~24.12.10 ) (주거) 2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 2.333 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.228 ( 1 + 0.02333 ) * ( 1 + 0.00228 * 40/31 ) ≒ 1.02634
	합계		

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### ② 시점수정기준

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

따라서 국토교통부장관이 월별로 조사.발표하는 비교표준지가 있는 시.군.구와 동일한 용도지역별 지가변동률을 활용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 시점수정치를 산정하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사.발표되지 아니하여 직전월의 지가 변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용하였습니다.

### ③ 시점수정률 결정(지가변동률)

시점수정률	경기도 오산시 주거지역 : 1.02634
-------	------------------------

### 다. 지역요인 비교

본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고있어 지역요인 유사함. (1.00)

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 라. 개별요인 비교

#### ♣ 개별요인 비교항목

개 별 요 인		
조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조등의상태	폭
		포장
		보도
		계통및연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공및 편의시설과의 접근성	유치원,초등학교,공원,병원,관공서등과의 거리 및 편의성
획지조건	면적,접면,너비,깊이,형상등	면적,접면너비,깊이,부정형평지,삼각지,자투형획지 등
	방위,고저등	방위,고저,경사지
	접면도로상태	각지,2면획지,3면획지
환경조건	일조,자연환경	일조,통풍,조망,경관,지반,지질 등.
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 적합성
	위험 및 혐오시설 등	변전소,가스탱크,오수처리장등의유무
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역,지구,구역 등
		용적제한,고도제한
기타조건	기타	장래의동향
		기타

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

♣ 개별요인 비교치(비교표준지A)

기호	가로 조건	접근 조건	획지 조건	환경 조건	행정 조건	기타 조건	격차율
1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	0.33
2	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

기호(1) 본건은 현황 도로로서 개별요인 열세한 편임.  
 기호(2) 비교표준지와 본건은 개별요인 유사한 편임.

**마. 그 밖의 요인 보정**

① 그 밖의 요인을 통한 가격보정의 필요성

[감정평가에 관한 규칙] 제14조 제3항 제5조와 국토교통부 유권해석(국토해양부 토정 30241-36538,1991.12.28), 대법원 판례(2003다38207판결(2004.05.14선고).2002두 5054(2003.07.25선고)“등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고 ,인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### ② 인근 평가사례

(자료출처:협회 감정평가정보)

NO	소재지	지목	면적(m <sup>2</sup> )	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	가격시점	평가목적	비고
(1)	양산동 462-**-**번지	대	402	1,430,000	2024.08.20	경매	적용
(2)	양산동 309-**-**번지	대	234	1,318,000	2021.07.30	경매	-
(3)	양산동 383-**-**번지	대	292	1,440,000	2023.06.14	담보	-
(4)	양산동 443-**-**번지	대	301	1,600,000	2024.08.01	기타 담보	-

### ③ 인근 유사토지의 탐문 지가수준

본건 인근 토지 탐문가격 수준 (1종일반주거 - 대지)	약 1,200,000원/m <sup>2</sup> - 1,500,000원/m <sup>2</sup> 수준으로 탐문조사됨.
-----------------------------------	--

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### ④ 그밖의요인의 격차율 산정

#### ㄱ) 사례의 선정

비교표준지 및 평가대상 토지와 용도지역, 이용상황이 동일 또는 유사한 인근지역에 위치하는등 비교가능성이 크다고 사료되는 인근 평가선례 기호(1)을 선정함.

#### ㄴ) 산정산식

(평가선례기준 표준지 평가) 사례가격 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인

-----  
 (표준지 공시지가 시점수정 ) 공시지가 x 시점수정

#### ㄷ) 사정보정

인근 평가선례는 적정한 시세를 반영하여 평가하였으므로 사정보정 없음.(1.00)

#### ㄹ) 시점수정

사례기호	기 간	용도지역	지가변동률(%)
인근 평가선례 기호(1)	2024.08.20 - 2024.10.10	주거지역	0.837% (1.00837)

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

ㄱ) 지역요인

인근 평가선례와 표준지공시지가 동일 수급권내에 위치하여 지역요인 대체적으로 유사함.(1.00)

ㄴ) 개별요인비교

비교 표준지	인근 평가선례	가로 조건	접근 조건	획지 조건	환경 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
A	1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

평가선례와 비교표준지는 개별요인 유사한 편임.

ㄷ) 그 밖의요인 보정치 산정

구분	단가	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가	비 고
사례(1)기준 비교표준지가격	1,430,000	1.00837	1.00	1.00	1,441,969	2.00
시점수정한 비교표준지 공시지가	700,700	1.02634	1.00	1.00	719,156	

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

○) 그 밖의요인 보정치 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 감정평가전례, 감정평가목적등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인을 상향보정 하였음.

### ♣. 공시지가기준법에 의한 토지 단가

산식 = 공시지가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인 x 그 밖의 요인

대상 토지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	700,700	1.02634	1.00	0.33	2.00	474,643	475,000
2	700,700	1.02634	1.00	1.00	2.00	1,438,313	1,440,000

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## (2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 가. 개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정,시점수정,가치형성요인 비교등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 거래사례비교법을 적용하여 산출함.

### ♣ 인근 토지의 거래사례 (감정평가정보체계)

기호	소재지	지목	이용 상황	면적 (㎡)	거래가격	거래시점	사용 승인일
		용도지역	구조		(단가/㎡)		
(1)	양산동 378-** 번지	대	주상용	토지 173	541,500,000 (토지단가 @1,950,000)	2024.03.07	2003.09.04
		1종 일반주거	일반 철골구조	건물 339			

### \* 배분법에 의한 토지단가 \*

$$\{541,500,000 - (1,200,000 \times 20/40 \times 339)\} / 173 = 1,954,335$$

### 나 비교 거래사례의 채택

거래사례중에서 용도지역, 이용상황등이 유사하여 비교가능성이 높은 사례를 선정하는 바 거래사례 (1)를 선정하였음.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 다. 사정보정

상기 거래사례는 매수자와 매도자간의 정상적인 거래로 판단됨.(1.00)

### 라. 시점수정

사례기호	기 간	용도지역	지가변동률(%)
거래사례(1)	2024.03.07 - 2024.12.10	주거지역	2.107% (1.02107)

### 마. 가치형성요인(지역요인)비교

본건과 거래사례는 인근지역에 소재하는 바 가치형성요인(지역요인)은 대등함.(1.00)

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 바. 가치형성요인(개별요인)비교

대상 토지	거래 사례	가로 조건	접근 조건	획지 조건	환경 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	(1)	0.90	0.85	1.00	1.00	1.00	0.33	0.252
2	(1)	0.90	0.85	1.00	1.00	1.00	1.00	0.765

기호(1) 거래사례 대비 본건이 가로조건(가로의 폭) 및 접근조건(교통시설, 상가, 공공편의시설과의 접근성 등) 및 기타조건(현황“도로”)에서 열세한 편임.

기호(2) 거래사례 대비 본건이 가로조건(가로의 폭) 및 접근조건(교통시설, 상가, 공공편의시설과의 접근성 등)에서 열세한 편임.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 사. 거래사례비교법에 의한 토지 단가

대상 토지	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1,950,000	1.00	1.02107	1.00	0.252	501,753	502,000
2	1,950,000	1.00	1.02107	1.00	0.765	1,523,181	1,520,000

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### (3) 시산가액 합리성 검토 및 토지 감정평가액의 결정

#### 가. 시산가액 결정의견

상기에 산정된 각 시산가액을 검토한 결과, 양 시산가액 공히 인근지역의 호가 범위내에서 유사하게 산출되었는바 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성 및 시장성 등이 인정된다고 판단되어 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 다음과 같이 토지가액을 결정함.

대상토지	공시지가기준법단가 (원/㎡)	거래사례비교법단가 (원/㎡)	적용단가(원/㎡)
1	475,000	502,000	475,000
2	1,440,000	1,520,000	1,440,000

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3. 건물가액 산출근거

#### ♣ 대상 건물 개요

기호	소재지	구조	층별/용도	면적(㎡)	사용 승인일	비고
기호(3)	경기도 오산시 양산동 443-8번지	철근 콘크리트 구조 평지붕 3층	1층 - 계단실	14	2020.10.13	-
			2층 - 다가구주택 (4가구)	163.81		
			3층 - 다가구주택 (4가구)	163.81		

#### (1). 감정평가방법의 적용

건물의 감정평가방법 중 비교방식(거래사례비교법)은 유사한 사례의 선정, 토지와 건물의 일괄 거래되는 시장현실에서 토지와 건물의 가액배분문제 등으로 정확한 건물가액의 추출이 어렵고, 수익방식(수익환원법)은 토지와 건물에 각각 귀속된 수익가치의 산출이 난해하고, 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 이를 현재 가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음. 따라서 “감정평가에 관한 규칙”제 15조에 따라 대상물건의 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상및관리상태 등을 종합참작하여 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 평가하였음.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### (2). 재조달 원가의 산정

가. 표준단가는 건물의 구조, 용재, 시공상태, 현상, 신축년도, 부대설비 및 관리상태등을 참작하여 한국부동산원 발간 건물신축단가표(2023년) 참고하였음.

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
1-3-5-2	다가구 주택	철근콘크리트조/ 슬래브 위 아스팔트형글	2	1,779,000	50 (45-55)
1-3-5-2	다가구 주택	철근콘크리트조/ 슬래브 위 아스팔트형글	3	1,509,000	50 (45-55)

### 나. 재조달 원가 산정

대상건물과 유사한 구조 및 용도 건물의 표준단가를 참작하되 사용자재, 시공방법, 시공정도, 부대설비등을 참작하여 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

기호	구분	용도	구조	재조달원가(원/㎡)
기호(3)	1층-3층	단독주택 (현“다가구주택“)	철근콘크리트구조 평지붕 3층	1,600,000원

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### (3). 감가수정 및 적용단가

감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적감가, 기능적감가 또는 경제적감가등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며 감가수정방법에는 정액법, 정률법, 상환기금법, 관찰감가법이 있으며 본건은 정액법을 적용하였음.

구분	기준시점	사용승인일자	내용년수	경과년수	잔존년수
기호(3)	2024.12.10	2020.10.13	50	4	46

### (4). 기타 참고사항

가. 조사일 현재 본건 건물(기호3)의 내부 이용상태는 관계인 부재 및 폐문으로 인하여 일반건축물대장의 건축물 현황도 및 평가전례등을 참고하여 표준적인 이용상황을 상정하여 평가하였으니 경매진행 및 입찰참여시 참고하시기 바랍니다.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(5). 건물단가결정

기호/층	제조달원가 (원/m <sup>2</sup> )	내용년수	잔존년수	잔존가치율	적용단가(원/m <sup>2</sup> )
기호(3) 1층-3층	1,600,000	50	46	46/50	1,470,000

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### Ⅲ. 감정평가액의 결정의견

본건은 평가대상 건의 제반 입지적 여건, 이용상황, 공법상의 제한, 인근가격수준, 평가 전례 등 참고가격자료를 통해 시산가격의 합리성을 검토하고 평가목적(경매)을 감안하여 상기와 같이 평가액을 결정함.

기호	지번	지목/용도	면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1	양산동 427-1번지	도로	128	475,000	60,800,000	토지
2	양산동 443-8번지	대	284	1,440,000	408,960,000	토지
3	양산동 443-8번지	다가구주택	341.62	1,470,000	502,181,400	건물
<b>합 계</b>					<b>971,941,400</b>	

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가 개요(기호4-14)

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 오산시 양산동 소재 “한신대학교 정문” 북측 인근에 위치하는 “라인빌리지 107” 1층 101호외 10개호에 대하여 수원지방법원의 “부동산 임의 경매” 목적을 위한 감정평가 임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가 하였고 별도의 감정평가 조건은 없음.

### 3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하 되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부 동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가 액을 결정함.

### 4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격 조사 완료 일자인 2024.12.10을 기준시점으로 함.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 5. 그 밖의 사항

- 1) 본건의 소재지, 지번, 면적, 이용상황등은 귀원의 제시목록 및 집합건축물대장에 의거 확인하였음.
- 2) 조사일 현재 본건의 내부 이용상태는 관계인 부재 및 시건장치로 인하여 집합건축물대장의 건축물현황도 및 평가전례를 참고하여 통상적인 이용상황을 상정하여 평가하였으니 경매진행 및 입찰시 재확인 바랍니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

### 1. 감정평가방법의 적용

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

### 2. 대상물건의 개요(기호4)

소재지	경기도 오산시 양산동 439-1번지		
도로명주소	경기도 오산시 양산로 330-21(양산동)		
건물명	라인빌리지 107		
용도	제1종 근린생활시설 (소매점)	사용승인일	2020.12.23

기호	층/호수	전용면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	합계 (㎡)	대지권 (㎡)
4	1층 101호	45.81	-	45.81	31.515

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 2. 대상물건의 개요(기호5-14)

소재지	경기도 오산시 양산동 439-1번지		
도로명주소	경기도 오산시 양산로 330-21(양산동)		
건물명	라인빌리지 107		
용도	다세대주택 (도시형생활주택)	사용승인일	2020.12.23

기호	층/호수	전용면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	합계 (㎡)	대지권 (㎡)
5	2층 201호	28.56	6.13	34.69	19.647
6	2층 202호	27.89	5.98	33.87	19.186
7	2층 203호	44.95	9.63	54.58	30.921
8	2층 204호	23.94	5.14	29.08	16.468
9	3층 301호	28.56	6.34	34.9	19.647
10	3층 302호	27.89	6.19	34.08	19.186
11	3층 303호	44.95	9.95	54.9	30.921
12	3층 304호	26.51	5.88	32.39	18.236
13	4층 401호	28.56	6.26	34.82	19.647
14	4층 402호	85.22	18.69	103.91	58.626

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3. 거래사례의 선정[인근 유사부동산의 거래 사례]

※자료출처: 한국감정원 부동산정보시스템

사례 기호	소재지	건물명	동/층	전유면적 (㎡)	대지권(㎡)	매매금액 (천원)	거래시점
							사용승인일
#1	양산동 669-6번지	늘푸른 오스카빌 상가	1층/**호	46.39	30.19	188,032	2024.01.16
							2011.10.21
#2	양산동 462-8번지	라운빌	에이동 5층/**호	47.8	42.12	182,000	2022.09.13
							2016.04.01
#3	양산동 462-1번지	라운빌	비동 2층/**호	49.31	36.49	133,000	2024.02.05
							2016.03.31

※ 대상과 인근에 위치하며 물적 유사성이 있어 비교가능한 사례 기호 #1,2을 선정함

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 4. 사정보정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.(1.00)

### 5. 시점수정

기호(4)

국토교통부에서 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 “비주거용 부동산 집합상가 매매가격지수(경기도)를 활용하여 시점수정치를 결정하였음.(2024.01.16 - 2024.12.10.)

년도/분기	수익률	비 고
2024년 1분기	0.36	2023년 4분기 자료
2024년 2분기	0.43	2024년 1분기 자료
2024년 3분기	0.32	2024년 3분기 자료
2024년 4분기	0.32	(2024년 3분기 자료)
시점 수정치 결정	$(1+0.0036*76/91)*(1+0.0043)*(1+0.0032)*(1+0.0032*71/92) \approx 1.01304$	

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기호(5-14)

국토교통부에서 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 경기도 서해안권 “연립.다세대 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 결정하였음.(2022.09.13 - 2024.12.10)

경기도 서해안권 “연립.다세대 “ 매매가격지수 적용.

사례의 매매시점 당시 가격지수	105.6	2022년 08월 지수 적용
본건 기준시점 당시 가격지수	99.9	2024년 10월 지수 적용
시점 수정치	0.94602	99.9/105.6

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 6. 가치형성요인 비교

#### (1) 가치형성요인 비교항목

조 건	항 목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지, 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 통로구조(복도식/계단식), 주차의 편리성
개별적요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인 등

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 가치형성요인 비교치 결정(거래사례2)/(기호4)

조 건	격 차 율		비 고
	사 례	대 상	
단지외부요인	1.00	0.85	본건이 교통시설, 상가, 공공편익시설 과의 접근성에서 열세함.
단지내부요인	1.00	1.10	본건이 건물의 노후도에서 우세함.
개별적요인	1.00	1.00	대등함.
기타요인	1.00	1.00	대등함.
누 계	0.935		0.85 x 1.10 x 1.00 x 1.00

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 가치형성요인 비교치 결정(거래사례2)/(기호5,6,8,9,10,12,13)

조 건	격 차 율		비 고
	사 례	대 상	
단지외부요인	1.00	1.00	대등함.
단지내부요인	1.00	1.02	본건이 건물의 노후도에서 우세함.
개별적요인	1.00	1.05	본건이 전유부분의 면적에서 우세함.
기타요인	1.00	1.00	대등함.
누 계	1.071		1.00 x 1.02 x 1.05 x 1.00

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 가치형성요인 비교치 결정(거래사례2)/(기호7,11)

조 건	격 차 율		비 고
	사 례	대 상	
단지외부요인	1.00	1.00	대등함.
단지내부요인	1.00	1.02	본건이 건물의 노후도에서 우세함.
개별적요인	1.00	1.00	대등함.
기타요인	1.00	1.00	대등함.
누 계	1.02		1.00 x 1.02 x 1.00 x 1.00

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 가치형성요인 비교치 결정(거래사례2)/(기호14)

조 건	격 차 율		비 고
	사 례	대 상	
단지외부요인	1.00	1.00	대등함.
단지내부요인	1.00	1.02	본건이 건물의 노후도에서 우세함.
개별적요인	1.00	0.95	본건이 전유부분의 면적에서 열세함.
기타요인	1.00	1.00	대등함.
누 계	0.969		1.00 x 1.02 x 0.95 x 1.00

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

기 호	거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	시산가격	적용가격
4	188,000,000	1.00	1.01304	0.935	45.81/ 46.39	175,845,789	176,000,000
5	182,000,000	1.00	0.94602	1.071	28.56/ 47.8	110,177,137	110,000,000
6	182,000,000	1.00	0.94602	1.071	27.89/ 47.8	107,592,449	108,000,000
7	182,000,000	1.00	0.94602	1.020	44.95/ 47.8	165,148,136	165,000,000
8	182,000,000	1.00	0.94602	1.071	23.94/ 47.8	92,354,364	92,000,000
9	182,000,000	1.00	0.94602	1.071	28.56/ 47.8	110,177,137	110,000,000
10	182,000,000	1.00	0.94602	1.071	27.89/ 47.8	107,592,449	108,000,000
11	182,000,000	1.00	0.94602	1.020	44.95/ 47.8	165,148,136	165,000,000
12	182,000,000	1.00	0.94602	1.071	26.51/ 47.8	102,268,764	102,000,000
13	182,000,000	1.00	0.94602	1.071	28.56/ 47.8	110,177,137	110,000,000
14	182,000,000	1.00	0.94602	0.969	85.22/ 47.8	297,446,673	297,000,000

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## Ⅲ. 참고가격 자료

### 1. 인근지역의 유사부동산의 가격수준

부동산 탐문조사 결과 라인빌리지 유사 면적형 도시형생활주택 거래가격은 전용면적 당 3,000,000원/㎡ ~ 4,000,000원/㎡ 선이며 관리상태 및 위치별 효용등에 따라 차등 있음.

### 2. 인근부동산의 평가전례

소재지	건물명	동/층/호수	전용면적 (㎡)	평가목적	평가금액 (천원)	기준시점
양산동 427번지	라인빌리지	101 1층 **호	67.47	기타담보	288,000	2024.07.30
양산동 462-1번지	라운빌	비동 2층 **호	36.8	경매	137,000	2023.11.29
양산동 462-1번지	라운빌	비동 3층 **호	36.8	경매	137,000	2023.11.29
양산동 462-1번지	라운빌	비동 4층 **호	36.8	경매	137,000	2023.11.29

※ 자료출처 : 감정정평가정보체계

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### IV. 감정평가액의 결정

거래(평가)사례 비교법에 의한 시산가액과 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등을 종합참작하여 본건 감정평가대상 부동산의 감정평가액을 결정하였으며, 귀 요청에 따라 본건 평가대상 부동산의 감정평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분한 배분내역을 구분건물 감정평가 명세표상에 표시하였으니 경매업무에 참고하시기 바랍니다.

기호	건물명	층/호수	전용면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
4	라인빌리지 107	1층 101호	45.81	31.515	176,000,000
5	라인빌리지 107	2층 201호	28.56	19.647	110,000,000
6	라인빌리지 107	2층 202호	27.89	19.186	108,000,000
7	라인빌리지 107	2층 203호	44.95	30.921	165,000,000
8	라인빌리지 107	2층 204호	23.94	16.468	92,000,000
9	라인빌리지 107	3층 301호	28.56	19.647	110,000,000
10	라인빌리지 107	3층 302호	27.89	19.186	108,000,000
11	라인빌리지 107	3층 303호	44.95	30.921	165,000,000
12	라인빌리지 107	3층 304호	26.51	18.236	102,000,000
13	라인빌리지 107	4층 401호	28.56	19.647	110,000,000
14	라인빌리지 107	4층 402호	85.22	58.626	297,000,000
합 계					1,543,000,000

# 토지건물 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 오산시 양산동	427-1	도로	1종일반주거 2종일반주거	128 482 x --- 482	128	475,000	60,800,000	
2	매각지분 경기도 오산시 양산동	갑구 443-8	26번, 대	27번 482분의 1종일반주거 2종일반주거	128 씨에스	엔터프라이 즈 주식회사	지분 전부		
3	경기도 오산시 양산동	443-8 위지상	다가구주택	철근 콘크리트구조 평지붕 3층 1층 2층 3층	14 163.81 163.81	341.62	1,470,000	502,181,400	1,600,000 x 46/50
	[도로명주소] 경기도 오산시 양산로	330-17							
<b>소 계 합 계</b>								<b>₩971,941,400 ₩971,941,400.-</b>	
				이	하	여	백		



# 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
5	경기도 오산시 양산동	439-1	다세대주택 (도시형)	철근콘크리트구조 경사지붕.평지붕  4층 1층 2층 3층 4층			110,000,000	비준가격	
	라인빌리지 107					66.6			
						145.12			
						149.04			
	[도로명주소] 경기도 오산시 양산로	330-21 (양산동)							
	[전유부분의 건물의	표시]							
		2층	201호	철근콘크리트구조 다세대주택 - 도시형생활주택	28.56	28.56			
	[대지권의 1. 동 소	목적인 439-1	표시] 답		284				
				소유권 ----- 대지권	19.647 284 x ----- 284	19.647			
									토지·건물 토 지 : 건 물 :
						배분내역 44,000,000 66,000,000			

# 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
6	경기도 오산시 양산동	439-1	다세대주택 (도시형)	철근콘크리트구조 경사지붕.평지붕  4층 1층 2층 3층 4층			108,000,000	비준가격	
	라인빌리지 107					66.6			
						145.12			
						149.04			
	[도로명주소] 경기도 오산시 양산로	330-21 (양산동)							
	[전유부분의 건물의	표시]							
		2층	202호	철근콘크리트구조 다세대주택 - 도시형생활주택	27.89	27.89			
	[대지권의 1. 동 소	목적인 439-1	표시] 답		284				
				소유권 ----- 대지권	19.186 284 x ----- 284	19.186			
									토지·건물 토 지 : 건 물 :
						배분내역 43,200,000 64,800,000			

# 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고		
					공 부	사 정				
7	경기도 오산시 양산동	439-1	다세대주택 (도시형)	철근콘크리트구조 경사지붕.평지붕  4층 1층 2층 3층 4층			165,000,000	비준가격		
	라인빌리지 107								66.6	
									145.12	
									149.04	
	[도로명주소] 경기도 오산시 양산로	330-21 (양산동)								
	[전유부분의 건물의	표시]								
		2층	203호	철근콘크리트구조 다세대주택 - 도시형생활주택	44.95	44.95				
	[대지권의 1. 동 소	목적인 439-1	표시] 답		284					현"대"
				소유권 ----- 대지권	30.921 284 x ----- 284	30.921				
									토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 66,000,000 99,000,000

# 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고		
					공 부	사 정				
8	경기도 오산시 양산동	439-1	다세대주택 (도시형)	철근콘크리트구조 경사지붕.평지붕  4층 1층 2층 3층 4층			92,000,000	비준가격		
	라인빌리지 107					66.6				
						145.12				
						149.04				
	[도로명주소] 경기도 오산시 양산로	330-21 (양산동)								
	[전유부분의 건물의	표시]								
		2층	204호	철근콘크리트구조 다세대주택 - 도시형생활주택	23.94	23.94				
	[대지권의 1. 동 소	목적인 439-1	표시] 답		284					현"대"
				소유권 ----- 대지권	16.468  284 x ----- 284	16.468				
									<b>토지·건물</b> 토 지 : 36,800,000 건 물 : 55,200,000	

# 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
9	경기도 오산시 양산동	439-1	다세대주택 (도시형)	철근콘크리트구조 경사지붕.평지붕  4층 1층 2층 3층 4층			110,000,000	비준가격	
	라인빌리지 107					66.6			
						145.12			
						149.04			
	[도로명주소] 경기도 오산시 양산로	330-21 (양산동)							
	[전유부분의 건물의	표시]							
		3층	301호	철근콘크리트구조 다세대주택 - 도시형생활주택	28.56	28.56			
	[대지권의 1. 동 소	목적인 439-1	표시] 답		284				
				소유권 ----- 대지권	19.647  284 x ----- 284	19.647			
									토지·건물 토 지 : 건 물 :
						배분내역 44,000,000 66,000,000			

# 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고		
					공 부	사 정				
10	경기도 오산시 양산동	439-1	다세대주택 (도시형)	철근콘크리트구조 경사지붕.평지붕  4층 1층 2층 3층 4층			108,000,000	비준가격		
	라인빌리지 107					66.6				
						145.12				
						149.04				
						132.28				
	[도로명주소] 경기도 오산시 양산로	330-21 (양산동)								
	[전유부분의 건물의 3층	표시] 302호	철근콘크리트구조 다세대주택 - 도시형생활주택	27.89	27.89					
	[대지권의 1. 동 소	목적인 439-1	표시] 답			284				현"대"
			소유권 ----- 대지권	19.186 284 x ----- 284	19.186					
						토지·건물 토 지 : 건 물 :			배분내역 43,200,000 64,800,000	



# 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
12	경기도 오산시 양산동	439-1	다세대주택 (도시형)	철근콘크리트구조 경사지붕.평지붕  4층 1층 2층 3층 4층			102,000,000	비준가격	
	라인빌리지 107					66.6			
						145.12			
						149.04			
	[도로명주소] 경기도 오산시 양산로	330-21 (양산동)							
	[전유부분의 건물의	표시]							
		3층	304호	철근콘크리트구조 다세대주택 - 도시형생활주택	26.51	26.51			
	[대지권의 1. 동 소	목적인 439-1	표시] 답		284				
				소유권 ----- 대지권	18.236 284 x ----- 284	18.236			
									<b>토지·건물</b> 토 지 : 40,800,000 건 물 : 61,200,000

## 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고		
					공 부	사 정				
13	경기도 오산시 양산동	439-1	다세대주택 (도시형)	철근콘크리트구조 경사지붕.평지붕  4층 1층 2층 3층 4층			110,000,000	비준가격		
	라인빌리지 107					66.6				
						145.12				
						149.04				
						132.28				
	[도로명주소] 경기도 오산시 양산로	330-21 (양산동)								
	[전유부분의 건물의	표시]								
		4층	401호	철근콘크리트구조 다세대주택 - 도시형생활주택	28.56	28.56				
	[대지권의 1. 동 소	목적인 439-1	표시] 답		284					현"대"
				소유권 ----- 대지권	19.647 284 x ----- 284	19.647				
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 44,000,000 66,000,000			

# 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고		
					공 부	사 정				
14	경기도 오산시 양산동	439-1	다세대주택 (도시형)	철근콘크리트구조 경사지붕.평지붕  4층 1층 2층 3층 4층			297,000,000	비준가격		
	라인빌리지 107					66.6				
						145.12				
						149.04				
	[도로명주소] 경기도 오산시 양산로	330-21 (양산동)								
	[전유부분의 건물의	표시]								
		4층	402호	철근콘크리트구조 다세대주택 - 도시형생활주택	85.22	85.22				
	[대지권의 1. 동 소	목적인 439-1	표시] 답		284					현"대"
				소유권 ----- 대지권	58.626 284 x ----- 284	58.626				
									토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 118,800,000 178,200,000
	소 계 합 계						₩1,543,000,000 ₩1,543,000,000.-			
			이	하	여	백				

# 토지감정평가요항표

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

기호(1,2)

본건은 경기도 오산시 양산동 소재 "한신대학교 정문" 북측 인근에 위치하며 주위는 기존 주택지대로서 인근으로 단독주택 및 다가구주택, 학교, 근린생활시설, 공원등이 소재하며 제반 주위환경은 보통인 편임.

## (2) 교통상황

기호(1,2)

본건까지 차량 접근이 용이하며 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통 및 제반 교통사정은 보통인 편임.

## (3) 형태 및 이용상태

기호(1,2)

인접 도로와 동고 평탄한 부정형의 토지로서 주거용 건부지로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

기호(1,2)

본건 남동측으로 로폭 약 4-6미터 도로에 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1,2)

도시지역, 제1종일반주거지역

가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(한신대 (화성오산교육지원청 문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지

# 토지감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) |                |

및 군사시설 보호법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

(6) 제시목록 외의 물건

-

(7) 공부와의 차이

-

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

"감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견" 참고

# 건물감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

기호(3)

철근콘크리트구조 평지붕 3층건 다가구주택으로서,(사용승인 : 2020.10.13)

외 벽 : 외장 석재붙임.

내 벽 : 벽지도배 및 타일붙임.

창 호 : 알루미늄샷시 및 하이샷시 이중창임.

## (2) 이용상태

기호(3)

다가구주택으로 이용중임.

1층 : 계단실

2층 : 다가구주택 4가구

(후면 "지적 및 건물개황도,사진" 참고)

## (3) 설비내역

기본적인 위생 급.배수설비, 개별난방설비, 소방설비 등임.

## (4) 부합물 및 종물

-

## (5) 공부와의 차이

-

# 건물감정평가요항표

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

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 이상임.

# 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 오산시 양산동 소재 "한신대학교 정문" 북측 인근에 위치하며 인근으로는 단독주택 및 다세대주택, 학교, 근린생활시설, 관공서, 농경지등이 소재하며 제반 주위환경은 보통인 편임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입 용이하며 인근에 노선버스정류장이 소재하여 제반 대중교통 이용상황은 보통인 편임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 경사지붕.평지붕 4층건 다세대주택 1층 101호와 10개호로서,

외 벽 : 외장석재붙임.

내 벽 : 벽지도배 및 타일붙임.

창 호 : 알루미늄샷시 및 하이샷시 이중창임.

## (4) 이용상태

기호(4) 제1종 근린생활시설(소매점).

기호(5-14) 다세대주택(도시형생활주택).

## (5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 소방설비, 승강기설비, 공동현관보안설비 등이 되어있음.

# 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

인접도로와 동고 평탄한 부정형 토지로서 주상용 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 북서측으로 로폭 약 4-6미터 도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역

가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(한신대(화성오산교육지원청 문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지와 군사시설 보호법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

### (9) 공부와의 차이

-

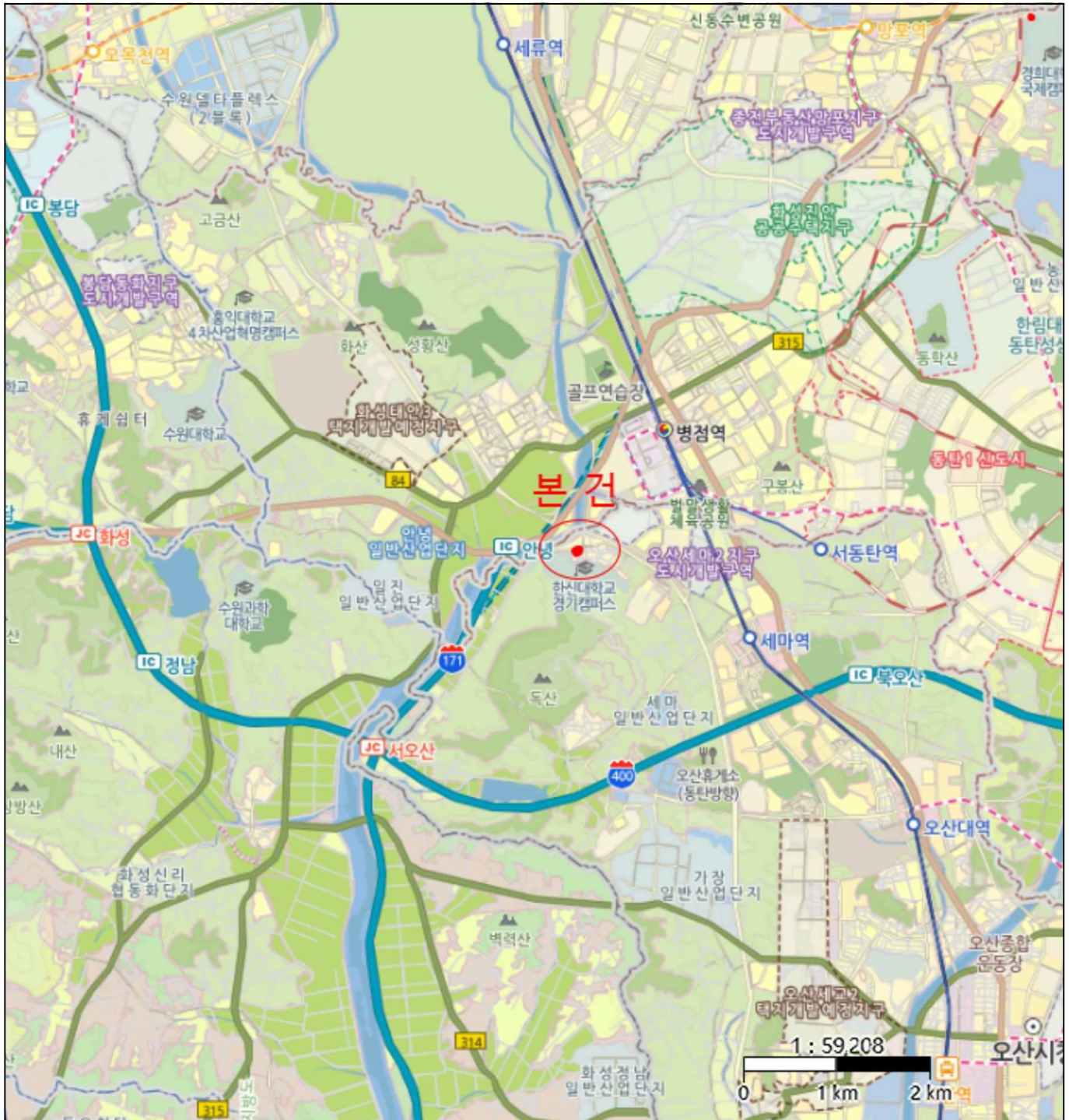
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

# 광역 위치도



소재지	경기도 오산시 양산동 427-1외
-----	--------------------



# 광역위치도



소재지	경기도 오산시 양산동 427-1외
-----	--------------------

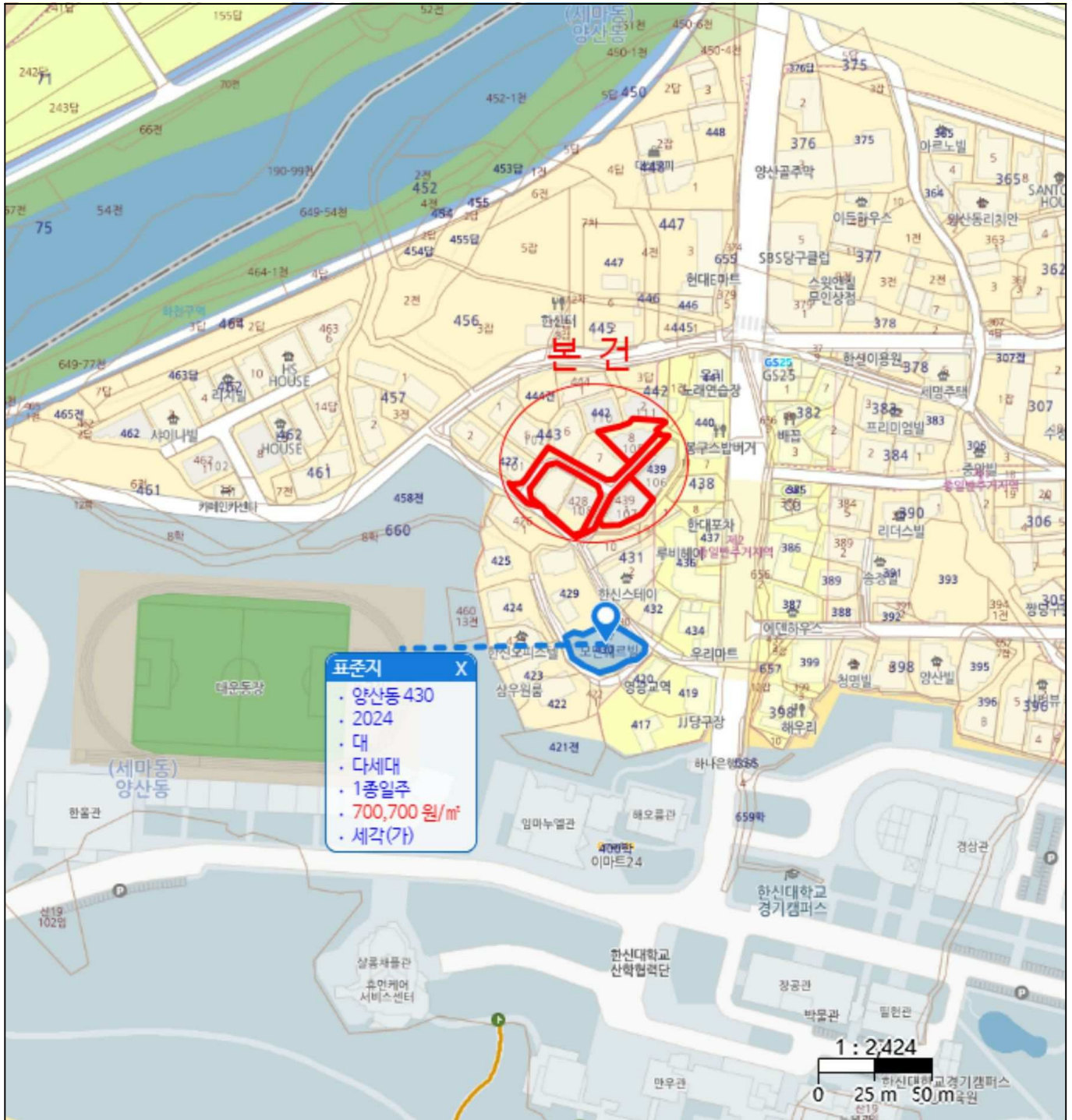




# 위치도



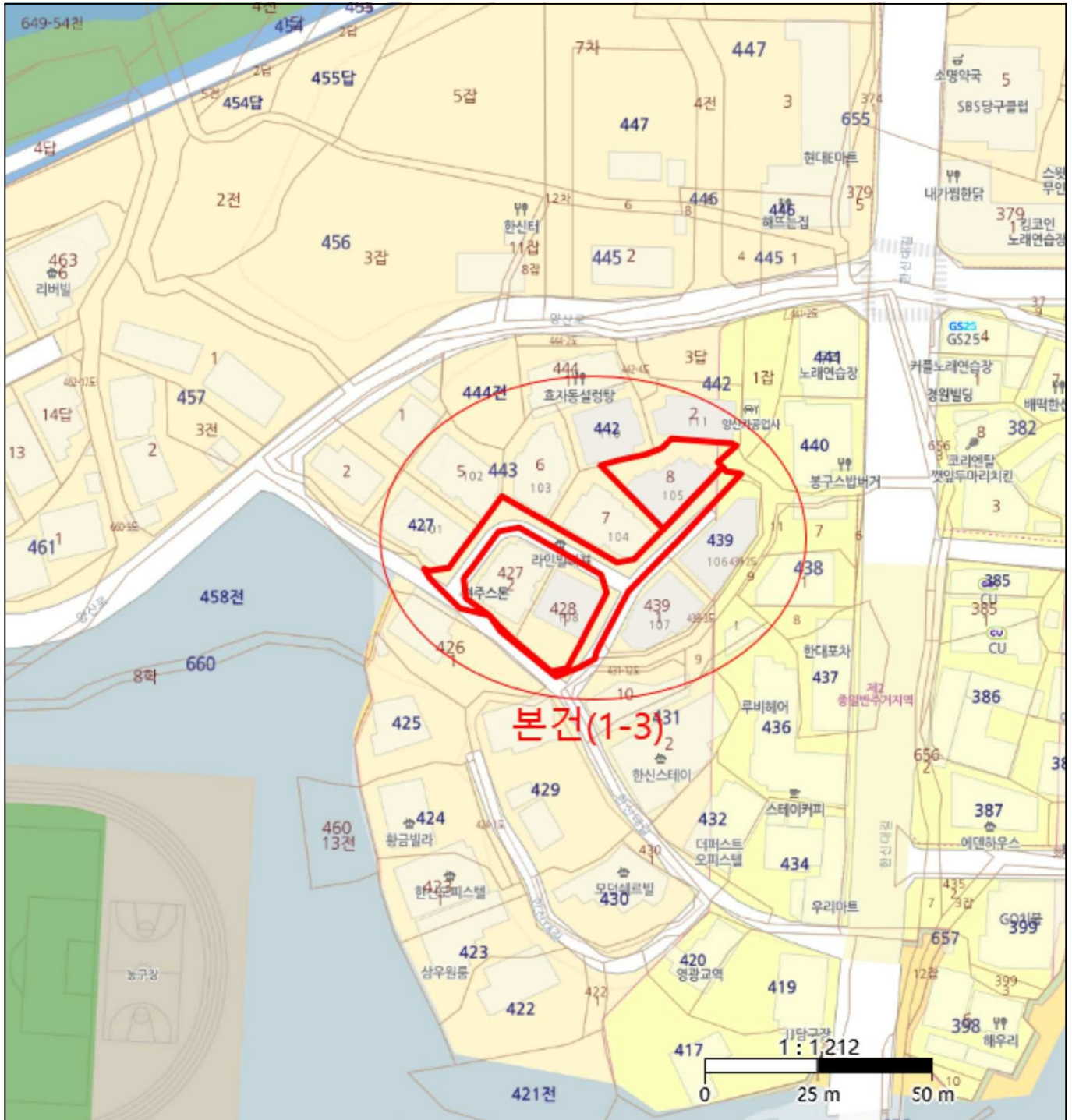
소재지 경기도 오산시 양산동 427-1외



# 위치도



소재지 경기도 오산시 양산동 427-1외



# 위치도



소재지	경기도 오산시 양산동 427-1외
-----	--------------------



# 위치도



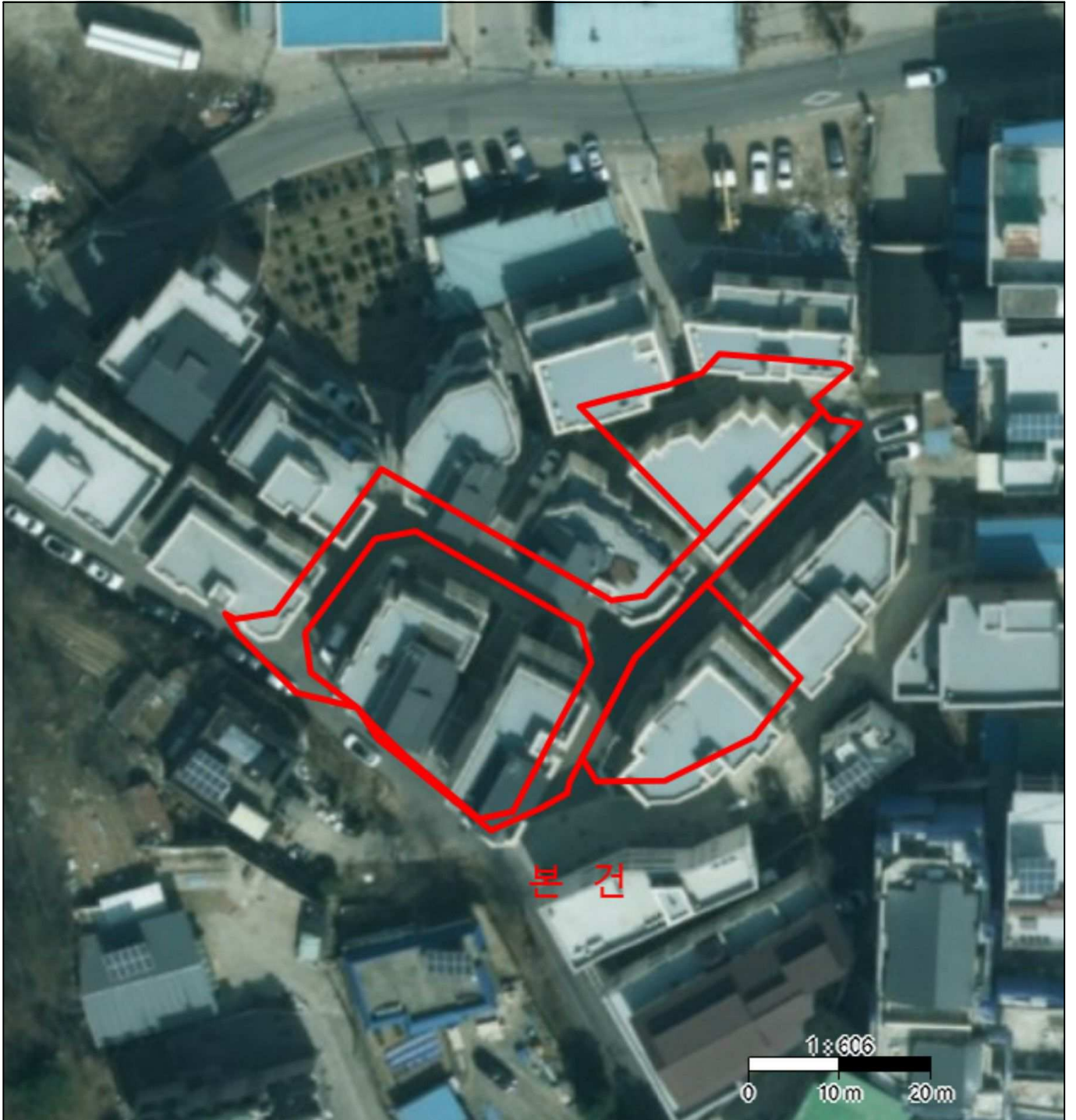
소재지 경기도 오산시 양산동 439-1



# 위 치 도



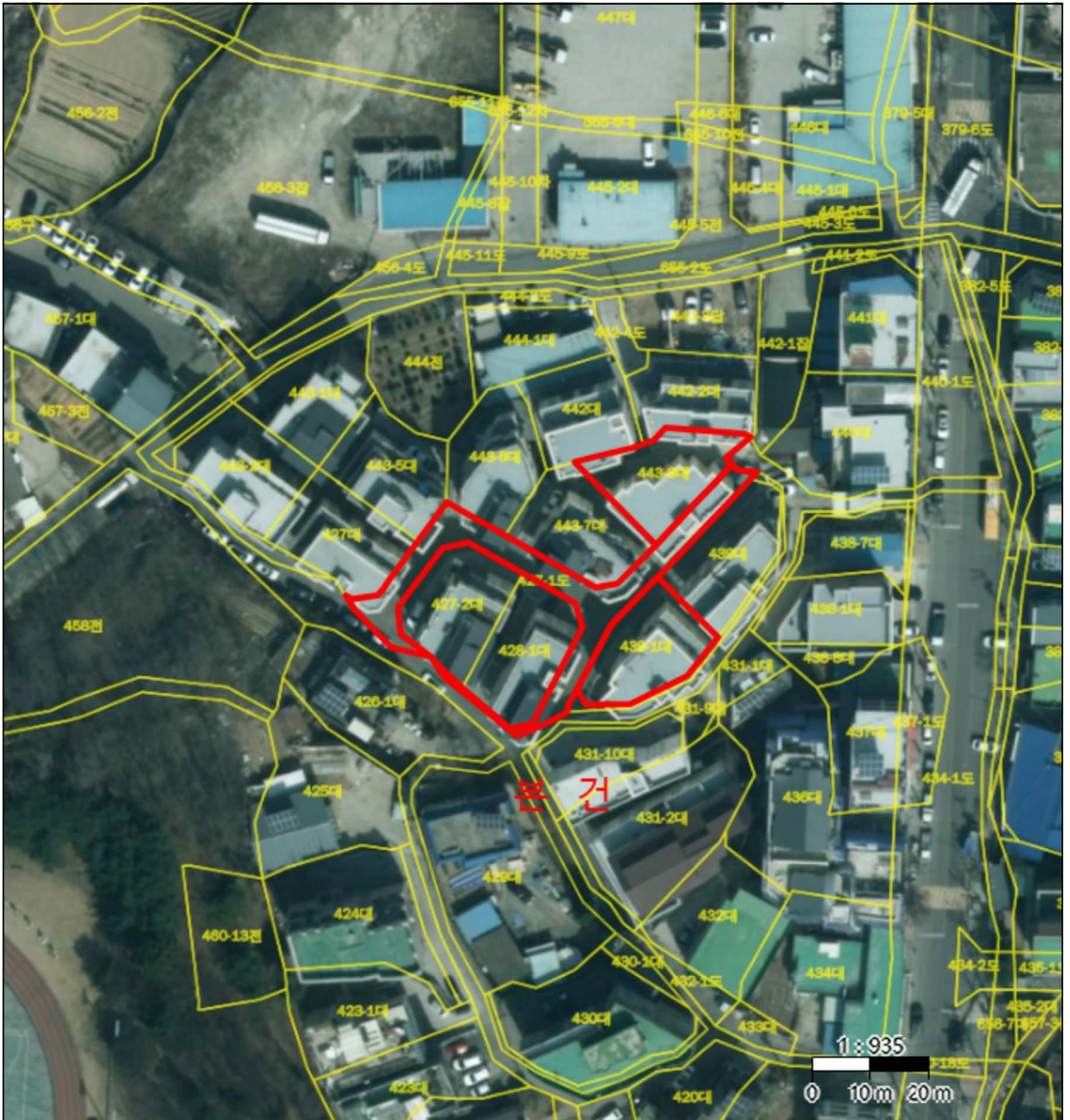
소재지	경기도 오산시 양산동 427-1외
-----	--------------------



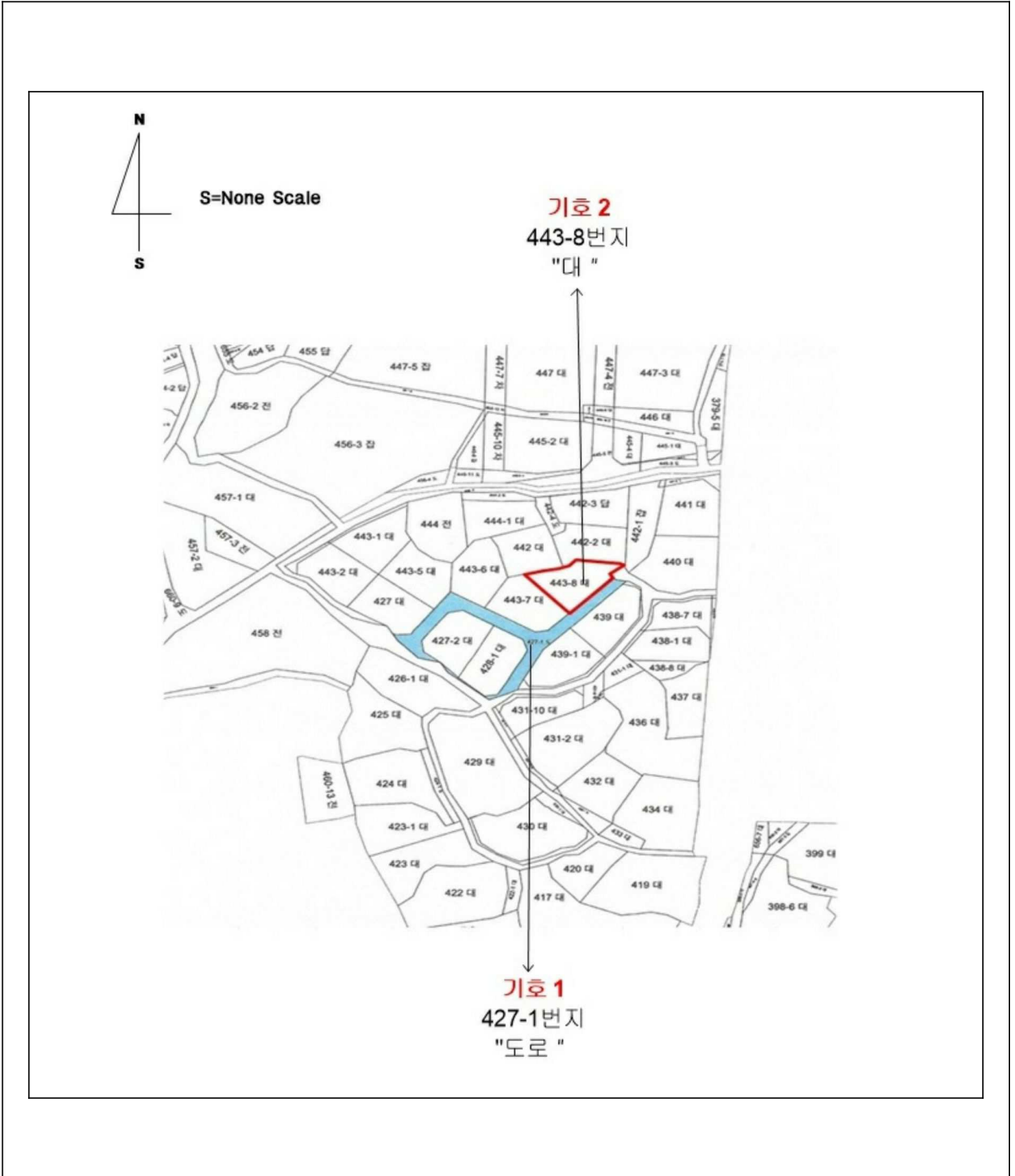
# 위치도



소재지 경기도 오산시 양산동 427-1외



# 지 적 도



# 지 적 도

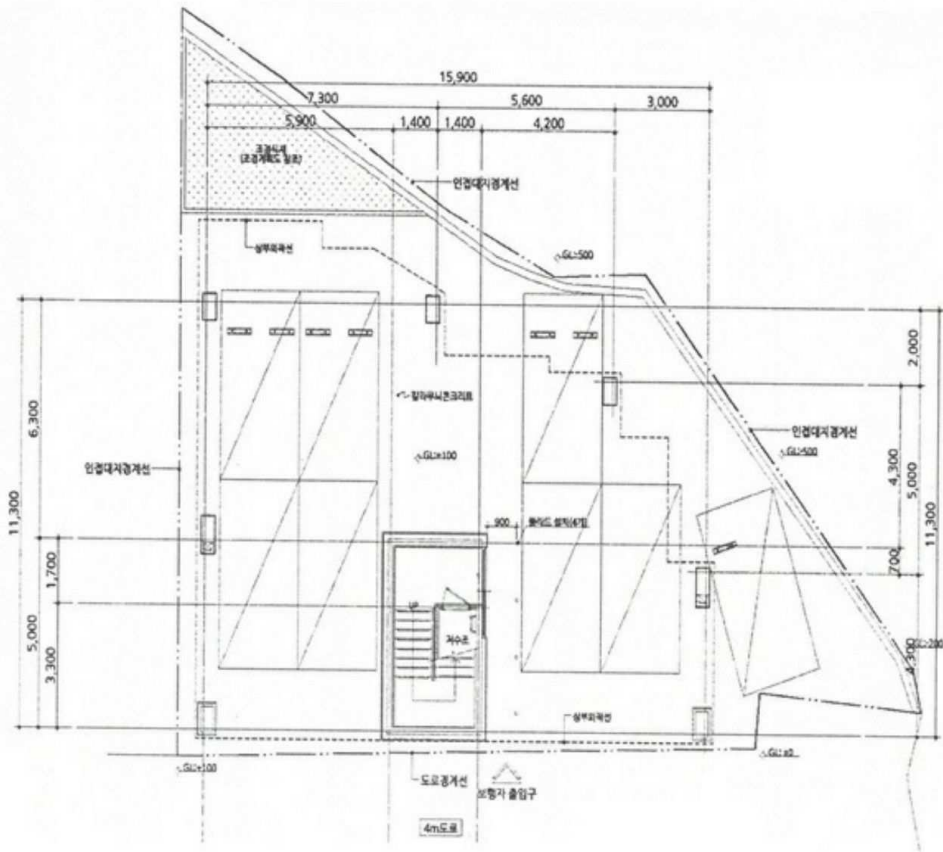
기호 1, 2  
제2종일반주거지역부분





# 건물개황도

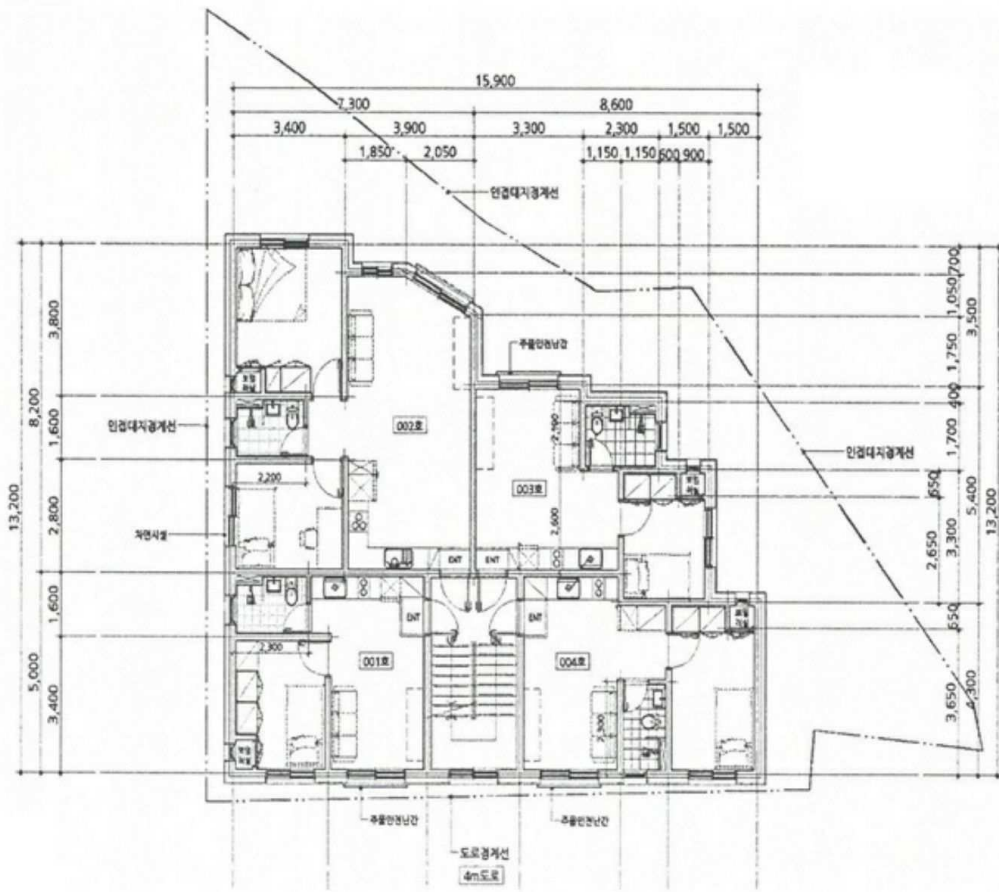
< 기호 3 >



< 1층 - 계단실 >

# 건물개황도

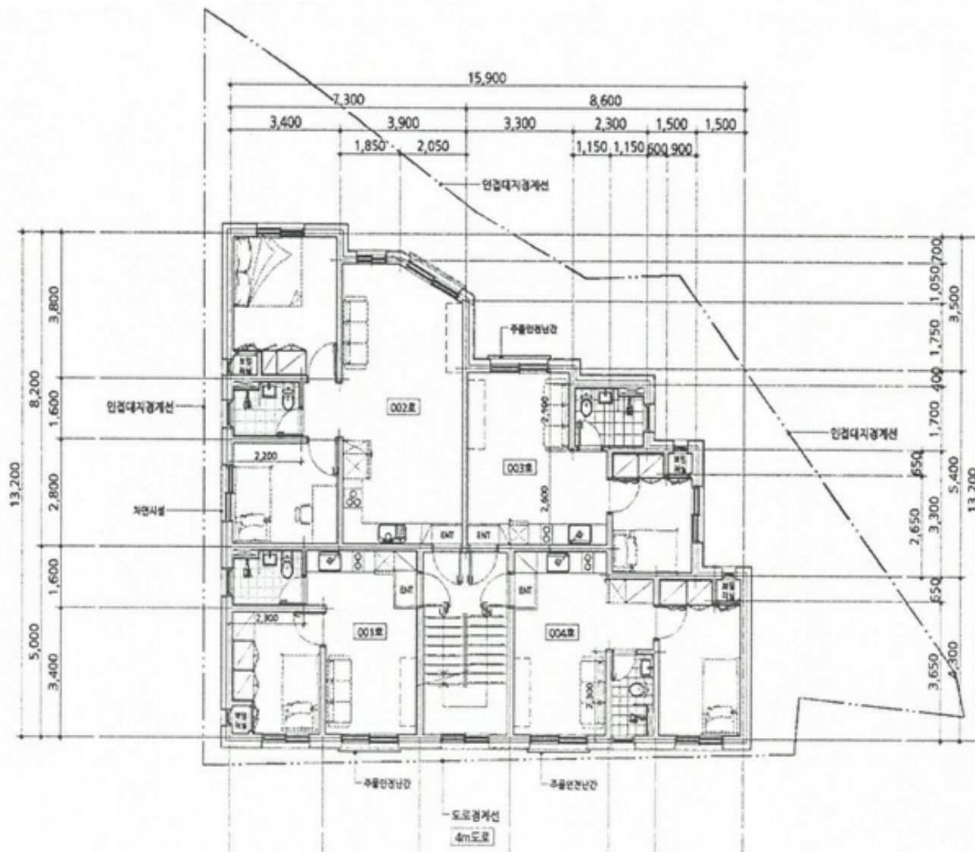
< 기호 3 >



< 2층 - 다가구주택(4가구) >

# 건물개황도

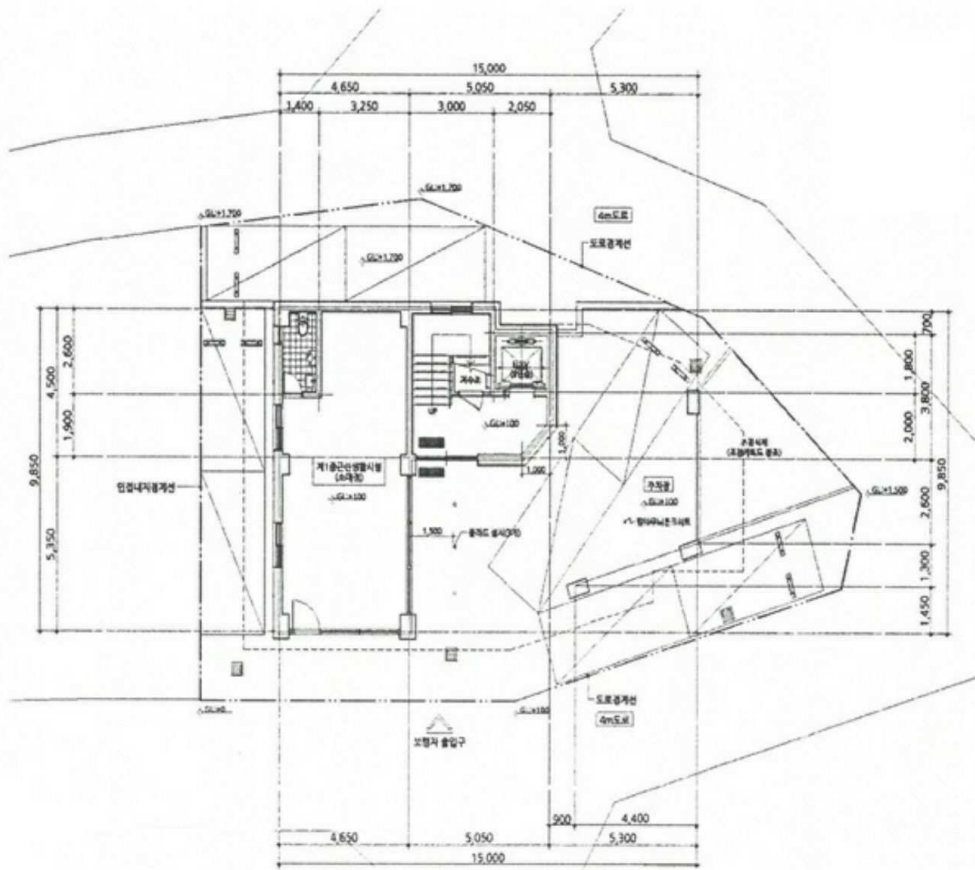
< 기호 3 >



< 3층 - 다가구주택(4가구) >

# 건물개황도

< 기호 4 >



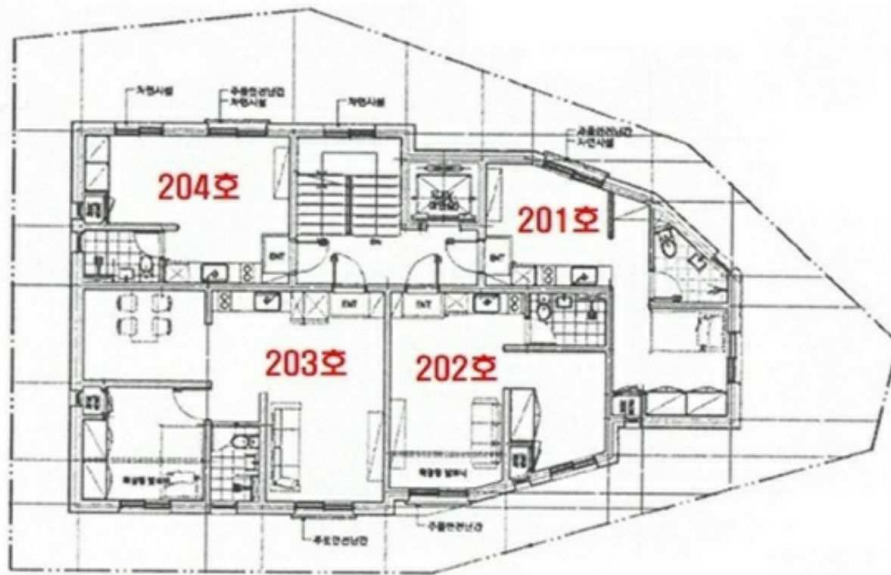
< 1층 101호 - 제1종근린생활시설 >

# 내부 구조도



소재지 경기도 오산시 양산동 427-1외

< 기호 5 ~ 8 >



기호 5 : 2층 201호

기호 6 : 2층 202호

기호 7 : 2층 203호

기호 8 : 2층 204호

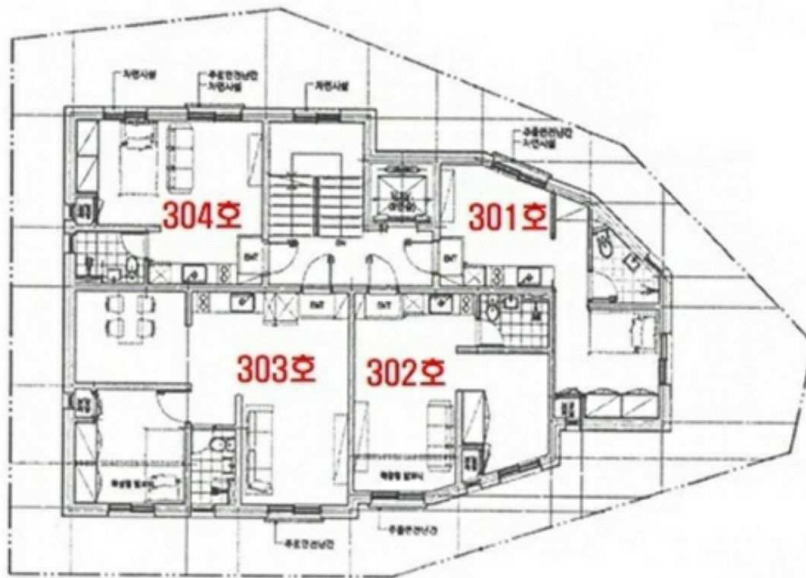
다세대주택( 도시형생활주택)

# 내부 구조도



소재지 경기도 오산시 양산동 427-1외

< 기호 9 ~ 12 >



- 기호 9 : 3층 301호
- 기호 10 : 3층 302호
- 기호 11 : 3층 303호
- 기호 12 : 3층 304호

다세대주택( 도시형생활주택)

# 내부 구조도



소재지 경기도 오산시 양산동 427-1외

< 기호 13 ~14 >



기호 13 : 4층 401호  
기호 14 : 4층 402호  
다세대주택( 도시형생활주택)



(2 3)

105



(2 3)

105



(2, 3)

105 1



(2, 3)

105 1



( 2 3 )                      105 2 (                      4                      )



( 2 3 )                      105 3 (                      4                      )



(4-14)

107



(4-14)

107



(4) 107 1 101



(4) 107 1



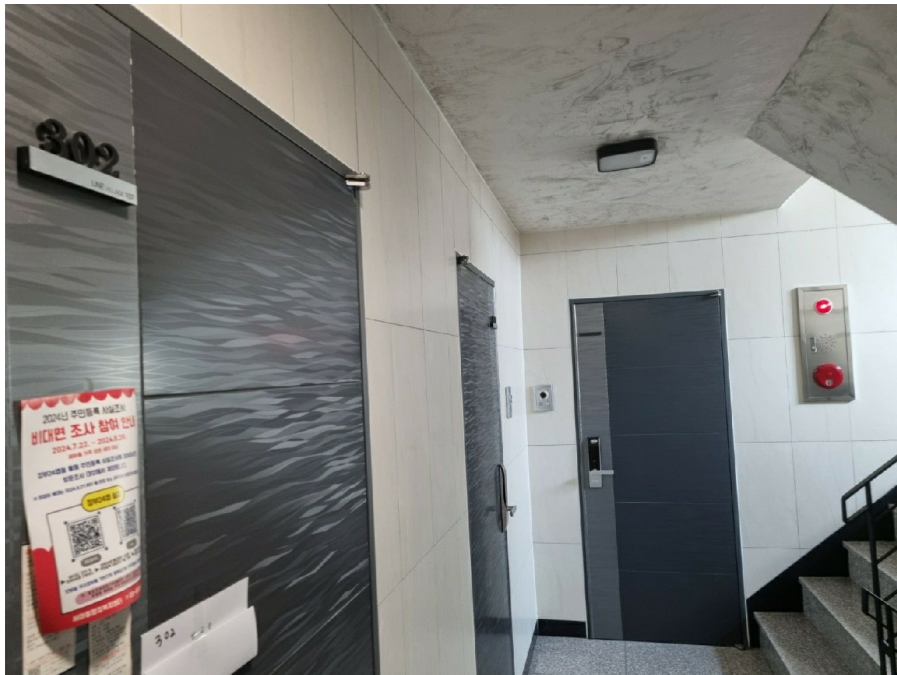
(5-8) 107 2 (4 )



(5-8) 107 2 (4 )



(9-12) 107 3 (4 )



(9-12) 107 3 (4 )



(13, 14)

107 4

( 2 )



(4)

107 1 101