

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이윤순 소유물건(2025타경51973)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 이태형

감정평가서번호: 250122-4-001

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.

박규만감정평가사사무소



(토지, 건물)감정평가표

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

감정평가사
박규만

차 초 曉



감정평가액	팔억삼천일백구십삼만이천일백육십원정 (₩831,932,160.-)			
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 이태형	감정평가 목적	법원경매	
제출처	수원지방법원 경매18계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	이윤순 (2025타경51973)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.02.06	2025.02.06	2025.02.10

감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	132.3	토지	132.3	3,980,000	526,554,000
건물 (제시외건 물포함)	288.2	건물 (제시외건 물포함)	288.2	-	305,378,160	
	이	하	여	백		
합 계					₩831,932,160	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 수원시 장안구 조원동 소재 '장안구청' 남측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 수원지방법원 경매목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조에 따라 “시장가치”를 기준으로 하였으며, 공정 가치 즉, 합리적 판단력과 거래의사가 있는 독립된 당사자 사이의 거래에서 자산이 교환되거나, 부채가 결제될 수 있는 금액을 고려하여 감정평가액을 결정 하였음.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

본건 감정평가시 의뢰인으로부터 별도의 감정평가조건은 제시 받지 아니하였음.

3. 감정평가방법의 적용

가. 근거 법령

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반 이론에 따라 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 『감정평가에 관한 규칙』

제7조(개별물건)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

1) 토지

본건 토지는 조성, 매립지, 개간지 등 최근에 개량된 토지가 아니므로 원가방식의 적용은 적절하지 않음. 또한 토지만의 임대사례를 포착하는 것이 어렵고 토지와 건물은 일체로서 수익을 창출하는 것이 일반적이므로 수익방식의 적용 역시 적절하지 아니하므로 본건 평가대상 토지는 비교방식으로 평가하였음. 따라서 본건 토지의 평가는 상기 규정에 따라 주된 방법인 공시지가기준법을 적용하여 산출하되, 다른 방법인 거래사례비교법에 의해 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 후 토지가격을 결정하였음.

2) 건물

본건 건물은 일반적으로 독립적인 거래대상이 되지 않는 바 비교방식은 적절하지 아니하며, 토지의 경우와 마찬가지로 수익방식 역시 적용하기가 적절치 아니하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우로 판단되어 다른 방법으로 산출한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였음. 따라서 본건 건물은 상기 규정에 따른 주된 방법으로서 그 구조, 용재, 현상, 시공상태, 관리 및 이용상태, 유용성, 부대설비, 경과연수 등 제반사항을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하였음.

4. 기준시점 등

가. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜인 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜이나, 의뢰인의 요청에 따라 2025년 02월 06일로 함.

나. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사(2025년 02월 06일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 지가수준을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 대상물건의 확정

가. 토지

※ 개별공시지가의 공시기준일 : 2024년 1월 1일

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	용도지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)	비고
					이용상황				
1	조원동 750-26	132.3	132.3	대	2층일주	소로한면	세장형 평 지	1,566,000	-
					주상용				
합계	-	132.3	132.3	-	-	-	-	-	-

나. 건물

일련 번호	소재지	경기도 수원시 장안구 조원동 750-26 (경기도 수원시 장안구 송원로 86번길 9)					
	주구조	철근콘크리트구조			주용도	단독주택, 제2종근생	
2	건축면적(㎡)	건폐율(%)	연면적(㎡)	용적율(%)	층수 (지하/지상)	사용승인일	증축일
		77.08	58.26	275.36	208.13	-/4층	2013.01.18
기타		후첨과 같이 건물외부에 제시의 건물 (4층창고)소재함.					

6. 그 밖의 사항

- 대상물건 토지 및 건물은 귀제시목록 및 제반공부자료에 의거하였고 공부와의 물적동일성이 인정됨.
- 본건 이용상황 및 내부구조는 폐문 및 이해관계인 부재로 확인하지 못하였는바, 실제이용상황과 다소 상이할 수 있으니 경매진행 및 입찰시 참조하시기 바랍니다.
- 제시외건물은 건축물현황도 및 현장 실사시 개략적인 실측 및 목측에 의거 추정산정 하였기에 참조바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상토지의 감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지단가

가. 개요

공시지가기준법이란 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

나. 비교표준지 선정

인근지역에 소재하는 표준지공시지가 중 평가대상토지와 용도지역·이용 상황·지목·주위 환경 등이 같거나 비슷하며, 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 표준지를 선정하였음.

(공시기준일 : 2024.01.01.)

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
표준지 A	조원동 752-3	168.20	대	2종일주	주상용	세로 (가)	세장형 평 지	1,566,000

다. 시점수정

시점수정은 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제2호, 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률, 생산자물가상승률 등을 적용할 수 있으나, 생산자물가상승률은 일 반재화에 대한 가격 변동률로서 국지적인 특성을 보이는 지가변동을 반영하기 어려우므로 당해 지역의 지가 변동 추이를 보다 적절히 반영한다고 판단되는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 시 점수정치로 결정하였음. (미발표시 직전월 지가변동률 적용)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

비교표준지	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
A	경기도 수원시 장안구 주거지역 (2024.01.01 ~ 2025.02.06)	2.627% (1.02627)	$(1 + 0.02436) * (1 + 0.00156 * 37/31) \approx 1.02627$

※ 미고시된 월의 자가변동률은 고시된 자가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 자가변동률을 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

결정 의견	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

■ 일련번호 1 / 표준지 기호 A

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	대체로 유사함.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대체로 유사함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대체로 유사함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.10	본건은 획지등에서 대체로 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사함.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함.
개별요인 비교치			1.100	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 그 밖의 요인의 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

표준지공시지가는 과세, 보상 및 일반거래 목적 평가시 산정기준이 되는 공시가격으로서, 다양한 목적에 활용 되는 바, 실제 시장가치와는 다소 차이를 보임. 따라서 적정가격 산정을 위해 보정단계를 거치게 되며, 인근지역 및 동일수급권 내 유사 토지의 정상적인 거래사례, 평가사례 및 정상적인 지가수준을 참작함으로써, 적절한 감정평가를 하고자 그 밖의 요인의 보정이 필요함. 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 “2003다38207판결 (2004.5.14.선고)”, “2002두5054(2003.7.25.선고)” 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있음.

2) 평가사례 및 거래사례

가) 평가사례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	감정 평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	기준시점의 개별공시지가 (원/㎡)	격차율
(1)	조원동 752-1	대	184	2종일주	주상용	담보	2023.03.07	3,670,000	1,745,000	2.10
(2)	조원동 750-26 (본건전례)	대	132.3	2종일주	주상용	경매	2023.12.22	3,770,000	1,631,000	2.31

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 거래사례 내역

(출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계 등)

기호	소재지	지목	용도 지역	토지면적 (㎡)	이용 상황	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)	거래시점의 개별공시지가 (원/㎡)
가	조원동 736-46	대	2종일주	228.9	주상 용	1,550,000,000 (건물포함)	3,885,162	2024.10.17	1,788,000
비고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 2018.11.27), 면적 : 458.81㎡ ■ 토지 추정단가 : $[{1,550,000,000\text{원} - (1,600,000\text{원}/\text{㎡} \times 45/50 \times 458.81\text{㎡})}]/228.9\text{㎡} \approx 3,885,162\text{원}/\text{㎡}$								
나	조원동 752-8	대	2종일주	147	주상 용	475,000,000 (건물포함)	3,127,102	2023.06.23	1,554,000
비고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 벽돌구조(사용승인일 : 1982.12.27), 면적 : 164.1㎡ ■ 토지 추정단가 : $[{475,000,000\text{원} - (1,400,000\text{원}/\text{㎡} \times 3/45 \times 164.1\text{㎡})}]/147\text{㎡} \approx 3,127,102\text{원}/\text{㎡}$								

3) 인근지역 지가수준

용도지역	용도	도로조건	지가수준
2종일주	주상지대	소로	3,700,000원/㎡ 내외

4) 경매낙찰가율(용도 : 주상복합(상가))

(출처: 법원경매전문, 인포케어)

지역통계	경기			수원시 장안구			조원동		
	낙찰가율	낙찰률 평균	낙찰건수	낙찰가율	낙찰률 평균	낙찰건수	낙찰가율	낙찰률 평균	낙찰건수
1년간 평균	49.76%	50.62%	59	46.64%	46.64%	1	0%	0%	0
6개월 평균	46.85%	55.65%	14	0%	0%	0	0%	0%	0
3개월 평균	42.16%	44.43%	8	0%	0%	0	0%	0%	0

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 산정방법

감정평가 기준시점에서 사례(평가사례 및 거래사례 등)를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 등을 거쳐 산출한 표준지가격과 표준지공시지가에 시점수정을 거친 기준시점 표준지가격을 비교하여 그 밖의 요인 보정치 산정함.

■ 그 밖의 요인 보정치 $\approx \frac{(\text{사례기준 표준지 평가}) \text{ 사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{(\text{표준지공시지가 시점수정}) \text{ 공시지가} \times \text{시점수정}}$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 그 밖의 요인 보정치 산정

(1) 평가사례의 선정

선정 비교사례	감정평가사례 (1)
사례 선정의견	본건이 속한 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역에 소재하고 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하며, 제반 가치형성요인이 유사한 사례(사정이 개입되지 아니한 거래사례 또는 평가사례) 중 선정하였음.

(2) 시점수정

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
평가사례 (1)	경기도 수원시 장안구 '주거지역'	2023.03.07~2025.02.06	2.627	1.02627	2024년 12월 연장적용

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

(3) 지역요인 비교

결정 의견	비교표준지는 비교사례와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 개별요인 비교

■ 표준지A / 평가사례(1)

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	대체로 유사함.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대체로 유사함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대체로 유사함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	0.95	비교표준지는 획지조건에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사함.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함.
개별요인 비교치			0.950	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 사례기준 표준지평가 -평가사례기준 비교표준지 단가

구분	사례번호	평가사례 단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	평가사례 기준 비교표준지단가(원/㎡)
표준지 A	(1)	3,670,000	1.03501	1.000	0.950	3,608,562

(6) 그 밖의 요인 보정치 산정 - 격차율산정

$$\frac{\text{평가사례1) 기준 비교표준지단가}}{\text{표준지공시지가A} \times \text{시점수정}} = \frac{3,608,562}{1,566,000 \times 1.02627} = 2.245$$

다) 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	표준지	결정 보정치
인근 감정평가사례, 거래사례, 인근지역 지가수준, 경매낙찰가율 및 대상토지의 감정평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였음.	A	2.25

사. 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	표준지 기호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	A	1,566,000	1.02627	1.000	1.100	2.25	3,977,669	3,980,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지단가

가. 거래사례 선정

1) 선정기준

선정 비교사례	거래사례 가
비교사례 선정의견	인근지역내 본건 토지와 용도지역·이용상황 등이 유사하고 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 제반 가치형성요인이 유사한 실거래사례를 중심으로 선정하되, 『부동산 거래신고에 관한 법률』에 따라 신고된 실제 거래가격으로서 비교가능성이 높아 감정평가의 기준으로 적용하기에 적절하다고 판단되는 거래사례를 선정하였음.

2) 거래사례 내역

(출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계 등)

기호	소재지	지목	용도 지역	토지면적 (㎡)	이용 상황	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)	거래시점의 개별공시지가 (원/㎡)
가	조원동 736-46	대	2종일주	228.9	주상용	1,550,000,000 (건물포함)	3,885,162	2024.10.17	1,788,000
비고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 2018.11.27), 면적 : 458.81㎡ ■ 토지 추정단가 : $[(1,550,000,000\text{원} - (1,600,000\text{원}/\text{㎡} \times 45/50 \times 458.81\text{㎡})) / 228.9\text{㎡}] \approx 3,885,162\text{원}/\text{㎡}$								

나. 사정보정

결정 의견	선정된 비교사례에는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 아니하였음.
사정보정 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
거래사례 가	경기도 수원시 장안구 '주거지역'	2024.10.17~2025.02.06	0.602	1.00602	2024년 12월 연장적용

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

결정 의견	대상토지와 거래사례는 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 소재하여 지역요인은 대등함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

■ 일련번호 1 / 거래사례 기호 가

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	대체로 유사함.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대체로 유사함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대체로 유사함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.02	획지조건에서 대체로 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사함.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함.
개별요인 비교치			1.020	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련 번호	거래사례 기호	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	가	3,885,162	1.000	1.00602	1.000	1.020	3,986,722	3,990,000	-

3. 시산가액 조정 및 토지 감정평가액의 결정

가. 시산가액

일련번호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	3,980,000	3,990,000	3,980,000

나. 시산가액의 조정 및 감정평가액의 결정

1) 시산가액의 조정 및 감정평가액의 결정에 관한 의견

상기와 같이 산출된 공시지가기준법에 의하여 결정된 토지단가와 거래사례비교법에 의하여 결정된 토지단가가 상호간에 유사하여 합리성이 인정된다고 판단되는 바, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제1항에 따라 공시지가 기준법에 의해 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

2) 대상토지의 감정평가액

일련번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	경기도 수원시 장안구 조원동 750-26	132.3	132.3	3,980,000	526,554,000	-
합 계		132.3	132.3	-	526,554,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 대상건물의 감정평가액 산출근거

1. 개요

대상건물 감정평가액의 산출은 건축물의 구조, 시공상태, 사용자재, 마감상태 및 부대시설 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하되, 건물만의 거래사례 포착이 어려워 거래사례비교법에 의한 합리성 검토는 생략하였음. 원가법이란 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 대상 건물의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 방법을 말하여 산출방법은 아래와 같음.

산 식	건물 적용단가 = 재조달원가 - 감가수정(단가) 건물 적산가액 = 적용단가 × 건물 면적
------------	--

2. 대상건물의 개황

1) 동별·층별 개요

일련번호	구분	구조/지붕	세부용도	공부면적(㎡)	사용승인일자 (증축)	비고
2	1층	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	제2종 근린생활시설 (일반음식점)	66.12	2013.01.18	-
	2층		단독주택(1가구)	77.08		-
	3층		단독주택(1가구)	77.08		-
	4층		단독주택(1가구)	55.08		-
	옥탑1층		물탱크실 (연면적제외)	9.24		-
연면적(옥탑1층 포함)				284.60	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 부대설비 보정단가

일련번호	난방 설비	냉방 설비	위생/급배수 설비	소화 설비	승강기 설비	기타 설비
2	●	-	●	-	-	-
	보정단가 (원/㎡)	표준단가에 포함하였음.				

3. 재조달원가 결정

건물의 재조달원가(표준단가+보정단가)는 한국부동산연구원의 2023년 자료집을 참고하되, 대상건물의 시공의 정도, 관리 및 이용상태, 유지보수의 정도, 감정평가목적 등을 고려하여 결정하였음.

가. 표준단가

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트조/평지붕	3	1,640,000	50(45~55)
03-01-05-09	점포 및 상가	철근콘크리트조/평지붕	3	1,299,000	50(45~55)

[자료출처: 한국부동산원 건물신축단가표 2023년 1월]

나. 표준단가 결정

일련번호	구분	이용상황	구조	표준단가 (원/㎡)	비고
2	1층	상업용	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	1,200,000	-
	2층~4층	주택		1,500,000	-
	옥탑1층	물탱크실		840,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 부대설비 내역

부대설비 보정이란 상기 건물표준단가와 대상건물이 갖는 전기, 기계설비 수준 및 마감재 등의 차이를 보정하기 위한 것으로 이를 통해 대상건물의 적정 재조달원가를 산정함.

보정 항목	비고
위생/급배수/냉난방설비 등	재조달원가에 포함

※ 기타 기본적인 부대설비는 표준단가에 포함함.

라. 재조달원가 결정

일련 번호	층	표준단가 (원/㎡)	부대설비보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	비고
2	1층	1,200,000	-	1,200,000	
	2층~4층	1,500,000	-	1,500,000	
	옥탑1층	840,000	-	840,000	

4. 감가수정 및 건물단가의 결정

감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 가치 하락요인 등(감가요인)을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말함. 본 감정평가에서는 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 의거하여 대상건물의 경제적 내용년수를 기준으로 하되, 감가수정 방법인 정액법·정률법 또는 상환기금법 중에서 대상 건물에 가장 적합한 방법인 “정액법”으로 감가수정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	층별	재조달원가 (원/㎡)	경과 연수	잔존 내용연수	내용 연수	적용단가 (원/㎡)	사용승인일
2	1층	1,200,000	12	38	50	912,000	2013.01.18
	2층~4층	1,500,000	12	38	50	1,140,000	
	옥탑1층	840,000	12	38	50	638,000	

5. 대상건물의 감정평가액

일련 번호	층별	공부 면적(㎡)	사정 면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
2	1층	66.12	66.12	912,000	60,301,440	-
	2층	77.08	77.08	1,140,000	87,871,200	-
	3층	77.08	77.08	1,140,000	87,871,200	-
	4층	55.08	55.08	1,140,000	62,791,200	-
	옥탑1층	9.24	9.24	638,000	5,895,120	-
제시외 건물	㉠	3.6	3.6	180,000	648,000	-
합 계		288.2	288.2	-	305,378,160	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정의견

인근지역의 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액과 원가법에 의한 건물 감정평가액을 합산한 금액의 합리성이 인정됨. 대상물건의 특성 등을 종합 참작하고 감정평가목적(경매)등을 고려하여 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	526,554,000	상세내역은 명세표 참조
건 물 (제시외건물 포함)	305,378,160	
전 체	831,932,160	-

끝.

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 수원시 장안구 조원동 [도로명주소] 경기도 수원시 장안구 송원로 86번길 9	750-26	대	제2종 일반주거지역	132.3	132.3	3,980,000	526,554,000	
가	동소	동소	단독주택 (3가구) 제2종근생 (일반 음식점)	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 4층					
				1층	66.12	66.12	912,000	60,301,440	1,200,000 x38/50
				2층	77.08	77.08	1,140,000	87,871,200	1,500,000 x38/50
				3층	77.08	77.08	1,140,000	87,871,200	1,500,000 x38/50
				4층	55.08	55.08	1,140,000	62,791,200	1,500,000 x38/50
				옥탑1층 (연면적제외)	9.24	9.24	638,000	5,895,120	840,000 x38/50
㉠	동소	동소	참고	판넬조 판넬지붕 4층 소재	(3.6)	3.6	180,000	648,000	
합 계								₩831,932,160.-	

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

대상물건은 경기도 수원시 장안구 조원동 소재 '장안구청' 남측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택 및 다세대주택, 주상용 건물 등이 소재하는 기존 주택지대로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통 사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

인접지와 등고평탄한 세장형 토지로서, 주상용 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 남서측으로 노폭 약 8미터 정도의 아스팔트 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 제2종일반주거지역 , 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역 <수도권정비계획법>

(6) 제시목록 외의 물건

후첨 "지적 및 건물개황도" 참고.

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) | |

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

철근콘크리트구조, (철근)콘크리트지붕 지상 4층 건물로서
 외벽: 벽돌치장쌓기 마감 등
 창호: 샷시창호 등임.
 (사용승인일: 2013.01.18)

(2) 이용상태

지상 4층의 주상용 건물임.
 1층: 제2종 근린생활시설(일반음식점)으로 이용중임.
 2층~4층: 주거용(단독주택)으로 이용중임.
 옥탑1층: 물탱크실로 이용중임.

(3) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비 등 구비되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

후첨 "지적 및 건물개황도" 참고.

(5) 공부와의 차이

없음.

건물감정평가요항표

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

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

광역위치도

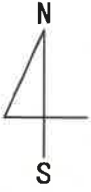


소재지

경기도 수원시 장안구 조원동 750-26



상세위치도



소재지

경기도 수원시 장안구 조원동 750-26



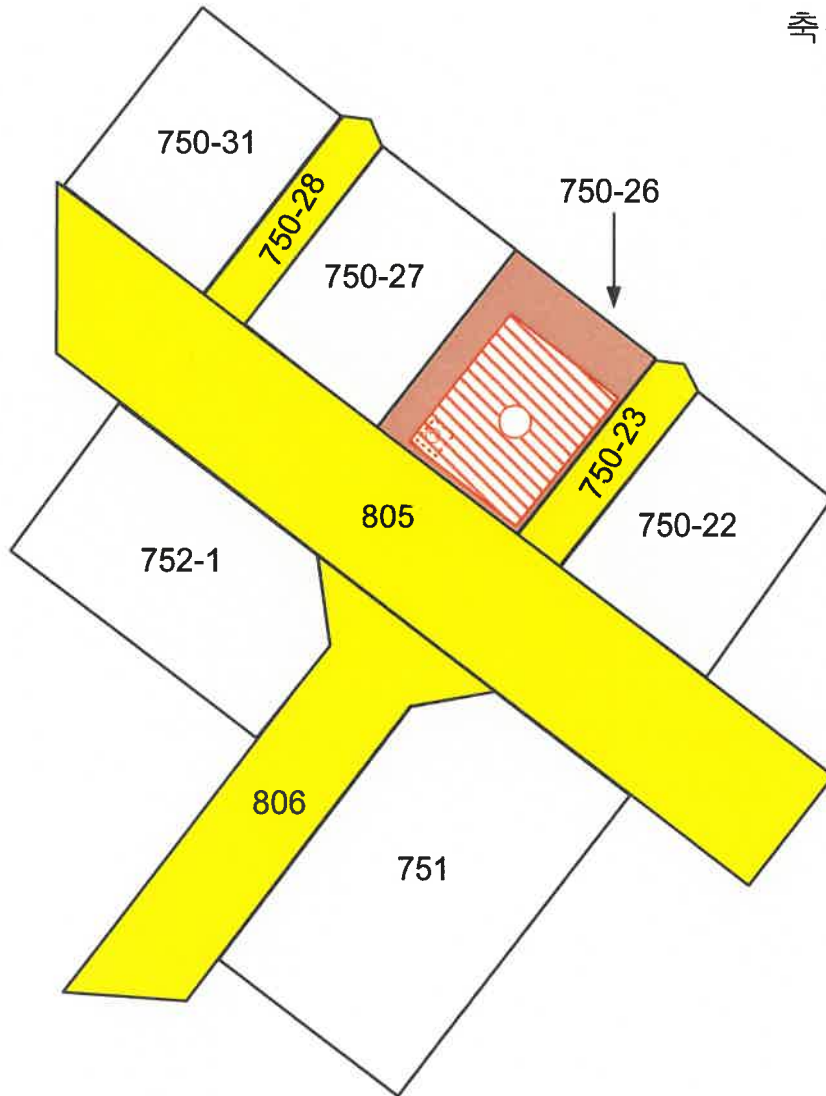
지 적 개 황 도

소재지

경기도 수원시 장안구 조원동 750-26



축척 1:500



범례

평가대상토지

도로선

계획도로선

용도지역구분선

평가건물 1층

평가건물 2층

평가건물 3층이상

평가제외건물

제시외건물

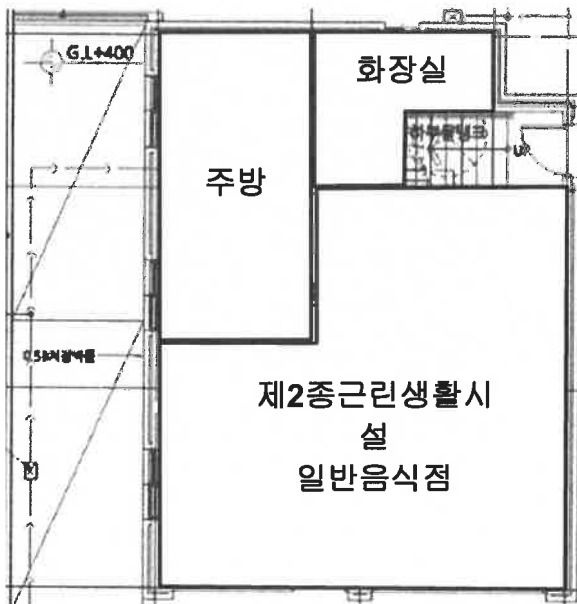
건물개황도

소재지

경기도 수원시 장안구 조원동 750-26



축척 1:150



<1층>



<2층>

건물개황도

소재지

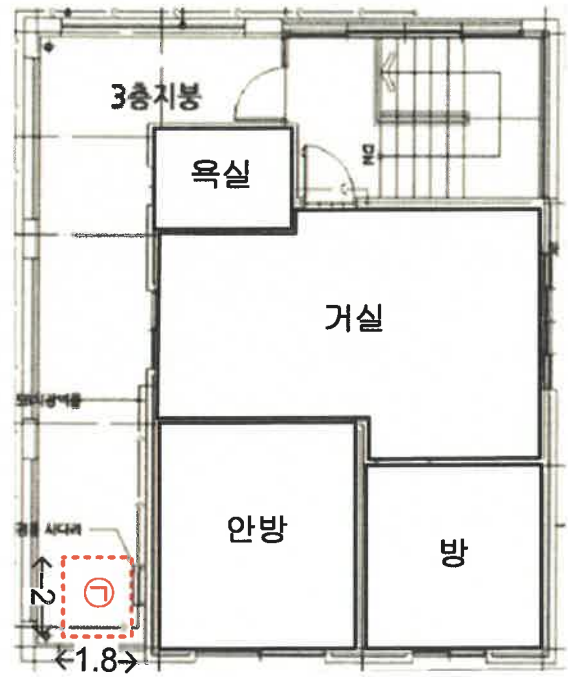
경기도 수원시 장안구 조원동 750-26



축척 1:150



<3층>



<4층>

<제시외 건물>

① 판넬조 판넬지붕 4층 소재(참고) 약3.6㎡

사 진 용 지



본건 남서측에서 촬영



본건 남서측에서 촬영



본건 남서측에서 촬영



본건 남서측에서 촬영

사 진 용 지



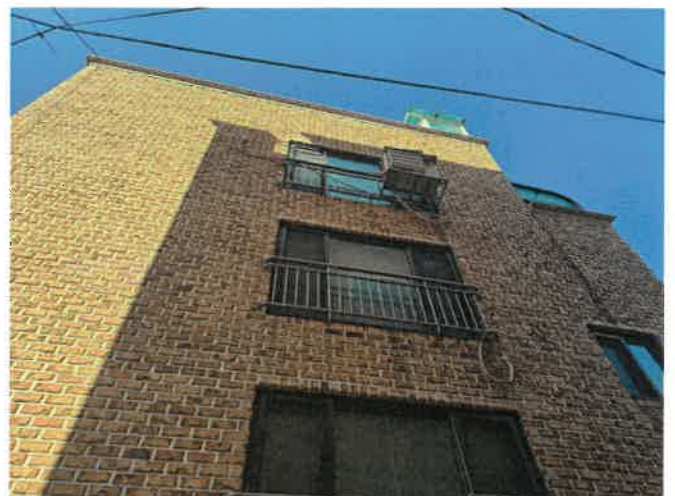
본건 서측에서 촬영



본건 서측에서 촬영



본건 남측에서 촬영



본건 옥탑

사진용지



제시외건물㉠ (4층)



본건 주변환경



본건 주변환경



본건 주변환경



등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 토지 [제출용] -

고유번호 1301-1996-133037

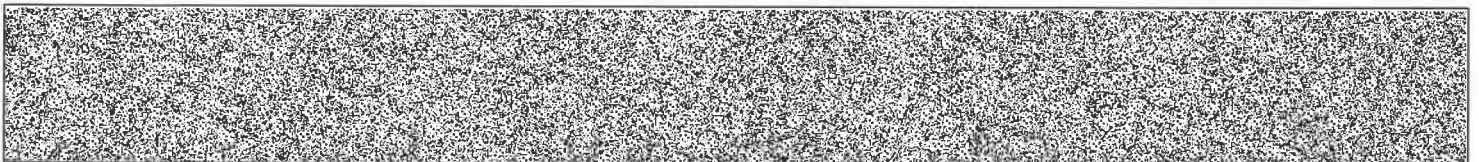


[토지] 경기도 수원시 장안구 조원동 750-26

【 표 제 부 】 (토지의 표시)					
표시번호	접 수	소 제 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 2)	1990년12월12일	경기도 수원시 장안구 조원동 750-26	대	132.3㎡	부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1999년 07월 01일 전산이기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)					
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항	
1 (전 5)	소유권이전	1989년1월17일 제2031호	1988년11월16일 매매	소유자 이응태 490516-***** 수원시 장안구 조원동 750-26 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1999년 07월 01일 전산이기	
2	소유권이전	2003년9월1일 제52464호	2003년6월27일 매매	소유자 유원형 590310-***** 서울특별시 구로구 궁동 241-3 3차현대그린빌라 가 201	
2-1	2번등기명의인표시 변경	2013년1월23일 제1501호	2011년10월31일 도로명주소	유원형의 주소 서울특별시 구로구 부일로9길 116-5, 가동 201호(궁동, 현대그린빌라3차)	
3	압류	2017년6월9일 제14070호	2017년6월9일 압류(건축과 15 488)	권리자 수원사	
4	3번압류등기말소	2018년4월18일 제9730호	2018년4월18일 해제		
5	소유권이전	2020년2월3일	2019년9월16일	소유자 이윤순 601110-*****	

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



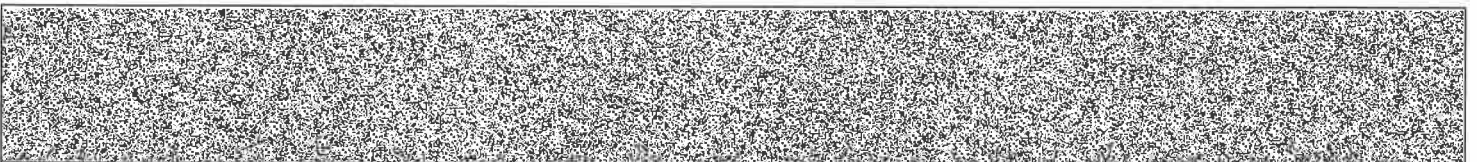
발행번호 13020213001195011010961220PKM033092900113713131112

발급확인번호 AANS-DYQP-0379

발행일 2025/01/22

[토지] 경기도 수원시 장안구 조원동 750-26

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
		제3458호	협의분할에 의한 상속	충청북도 청주시 서원구 현도면 노산2길 84
6	압류	2022년10월31일 제18282호	2022년10월31일 압류(장안구 세무과 23643)	권리자 수원사 3111 처분청 장안구청장
7	강제경매개시결정	2023년1월20일 제1067호	2023년1월20일 수원지방법원의 강제경매개시결 정(2023타경612 ㄱ)	채권자 남윤정 740129-***** 수원시 장안구 금당로39번길 33, 106동 1801호(조원동, 주공뉴타운)
8	가압류	2023년4월3일 제5049호	2023년4월3일 수원지방법원 성남지원의 가압류 결정(2023카단6 1263)	청구금액 금15,000,000 원 채권자 임화순 800116-***** 성남시 수정구 수정로153번길 14-14, 401호(태평동, 삼원빌라)
9	6번압류등기말소	2023년5월9일 제8298호	2023년5월9일 해제	
10	압류	2023년11월8일 제20994호	2023년11월8일 압류(장안구 세무과 26264)	권리자 수원사 3111 처분청 장안구청장
11	7번강제경매개시결 정등기말소	2023년11월20일 제21832호	2023년11월14일 취하	
12	10번압류등기말소	2023년11월21일 제21909호	2023년11월21일 해제	
13	임의경매개시결정	2023년12월14일 제24622호	2023년12월14일 수원지방법원의 임의경매개시결 정(2023타경129 81)	채권자 유에이치케어케어오차유동화전문 유한회사(양도인:주식회사 신한은행) 110114-0320339 서울 중구 서소문로 116, 4층,5층,6층(서소문동, 유원빌딩)
14	압류	2024년11월7일 제302087호	2024년11월7일 압류(세무과 01 3528)	권리자 수원사 3111 장안구청장

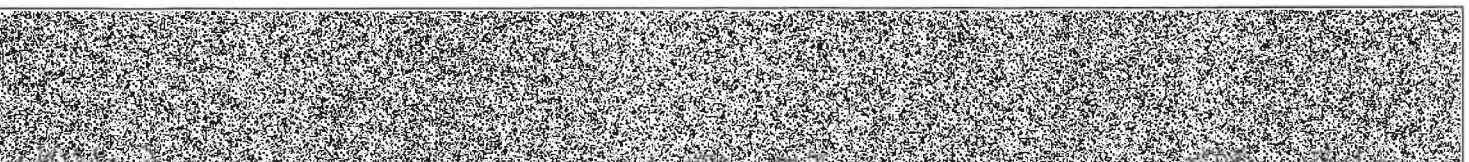


[토지] 경기도 수원시 장안구 조원동 750-26

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
15	14번압류등기말소	2024년12월13일 제333809호	2024년12월12일 해제	
16	13번임의경매개시결정 등기말소	2025년1월7일 제3113호	2025년1월2일 취하	
17	강제경매개시결정	2025년1월15일 제10496호	2025년1월15일 수원지방법원의 강제경매개시결정(2025타경519 73)	채권자 한진규 900103-***** 수원시 장안구 경수대로 1110-39 104동 603호 (파장동, 포레나북수원)

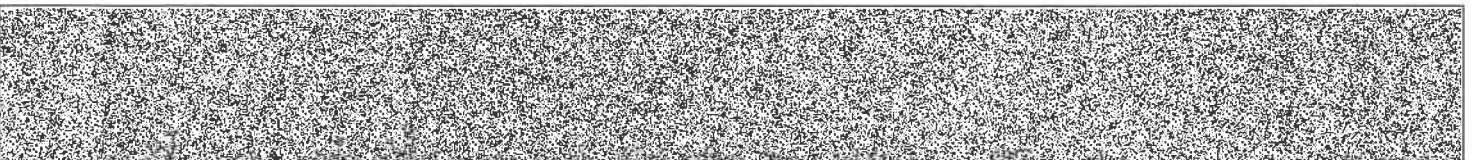
【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	1999년8월18일 제99149호	1999년8월17일 설정계약	채권최고액 금24,000,000원 채무자 이응태 수원시 장안구 조원동 750-26 근저당권자 주식회사한빛은행 110111-0023393 서울 중구 남대문로2가 111-1 (수원복지점) 공동담보 건물 경기도 수원시 장안구 조원동 750-26
2	근저당권설정	2000년4월21일 제51010호	2000년4월20일 설정계약	채권최고액 금12,000,000원 채무자 이응태 수원시 장안구 조원동 750-26 근저당권자 주식회사한빛은행 110111-0023393 서울 중구 화현동 1가 203 (수원복지점) 공동담보 건물 경기도 수원시 장안구 조원동 750-26
3	1번근저당권설정, 2번근저당권설정 등기말소	2003년9월1일 제52475호	2003년9월1일 해지	
4	근저당권설정	2010년12월29일 제34507호	2010년12월29일 설정계약	채권최고액 금 65,000,000 원 채무자 유원형 서울특별시 구로구 궁동 241-3 3차현대크린빌라 기 201



[토지] 경기도 수원시 장안구 조원동 750-26

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				근저당권자 웅진수산업협동조합 124138-0000274 인천광역시 남구 도화동 385-19 (교강지점) 공동담보 건물 경기도 수원시 장안구 조원동 750-26
4-1	4번근저당권공동담 보소멸			건물 경기도 수원시 장안구 조원동 750-26 멸실 2013년1월23일 부가
5	4번근저당권설정등 기말소	2013년2월8일 제2957호	2013년2월8일 해지	
6	근저당권설정	2013년2월8일 제2958호	2013년2월8일 설정계약	채권최고액 금168,000,000원 채무자 유원형 서울특별시 구로구 부일로9길 116-5, 기동 201호(공동,현대크린빌라3차) 근저당권자 주식회사신한은행 110111-0012809 서울특별시 중구 태평로2가 120 (오류동지점) 공동담보 건물 경기도 수원시 장안구 조원동 750-26
6-1	6번근저당권변경	2013년4월4일 제8689호	2013년4월4일 변경계약	채권최고액 금164,160,000원
6-2	6번근저당권변경	2020년2월7일 제4088호	2020년2월7일 계약인수	채무자 이운순 충청북도 청주시 서원구 현도면 노산2길 84
7	근저당권설정	2020년8월18일 제23572호	2020년8월18일 설정계약	채권최고액 금5,000,000원 채무자 이운순 충청북도 청주시 서원구 현도면 노산2길 84 근저당권자 남윤경 740129-***** 경기도 수원시 장안구 금당로39번길 33, 106동 1801호 (조원동, 주공뉴타운) 공동담보 건물 경기도 수원시 장안구 조원동 750-26
8	7번근저당권설정등 기말소	2023년11월15일 제21513호	2023년11월14일 해지	
9	근저당권설정	2024년12월30일	2024년12월30일	채권최고액 금224,000,000원



[토지] 경기도 수원시 장안구 조원동 750-26

순위번호	등기목적	접수	등기원인	관리자 및 기타사항
		제352737호	설정계약	채무자 이윤순 충청북도 청주시 서원구 현도면 노산2길 84 근저당권자 장명숙 620317-***** 경기도 김포시 대곶면 종생로136번길 76 공동담보 건물 경기도 수원시 장안구 조원동 750-26
10	6번근저당권설정등기말소	2024년12월31일 제354416호	2024년12월31일 해지	

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 수원지방법원 등기국 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 1월 22일

법원행정처 등기정보중앙관리소

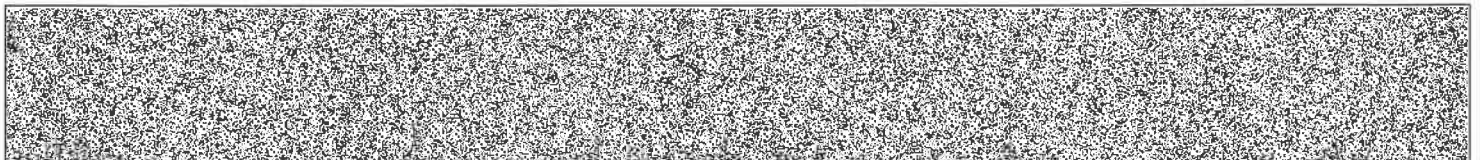
전산운영책임관



* 실선으로 그려진 부분은 말소사항을 표시함.
* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 13020213001195011010961220PKM033092900153713131112

발급확인번호 AANS-DYQP-0379

발행일 2025/01/22

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주의 사항]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 말소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다. 실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 1301-1996-133037

[토지] 경기도 수원시 장안구 조원동 750-26 대 132.3㎡

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
이윤순 (소유자)	601110-*****	단독소유	충청북도 청주시 서원구 현도면 노산2길 84	5

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
8	가압류	2023년4월3일 제5049호	청구금액 금15,000,000 원 채권자 임화순	이윤순
17	강제경매개시결정	2025년1월15일 제10496호	채권자 한진규	이윤순

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
9	근저당권설정	2024년12월30일 제352737호	채권최고액 금224,000,000원 근저당권자 장명숙	이윤순

[참고 사항]

- 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.
- 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.
- 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.
- 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가'로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.



고유번호	4111113600-10750-0026		도면번호	11	발급번호	202541111-00715-5312
토지소재	경기도 수원시 장안구 조원동		장 번호	1-1	처리시각	09시 31분 41초
지번	750-26	축척	수치	비고	발급자	인터넷민원

토지 대장

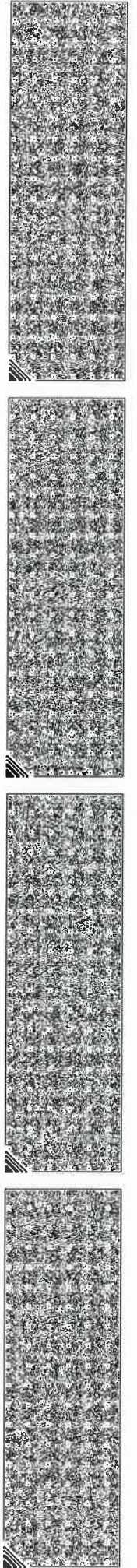
토지 표시		소유자					
지목	면적(㎡)	사유	변동일자	변동원인	성명 또는 명칭	주소	등록번호
(08) 대	*132.3*	(62) 1990년 06월 07일 구획정리완료	2020년 02월 03일	(03)소유권이전	이문순	충청북도 청주시 서원구 현도면 노신2길 84	601110-2*****
		--- 이하 여백 ---			----		
등급수정 년월일	1990. 06. 07. 실정	1991. 01. 01. 수정	1992. 01. 01. 수정	1993. 01. 01. 수정	1994. 01. 01. 수정		
토지 등급 (기준수량등급)	194	199	207	210	213		
개별공시지가기준일	2018년 01월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일
개별공시지가(원/㎡)	1176000	1291000	1396000	1559000	1732000	1631000	1644000

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.
2025년 1월 22일



경기도 수원시 장안구청장

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



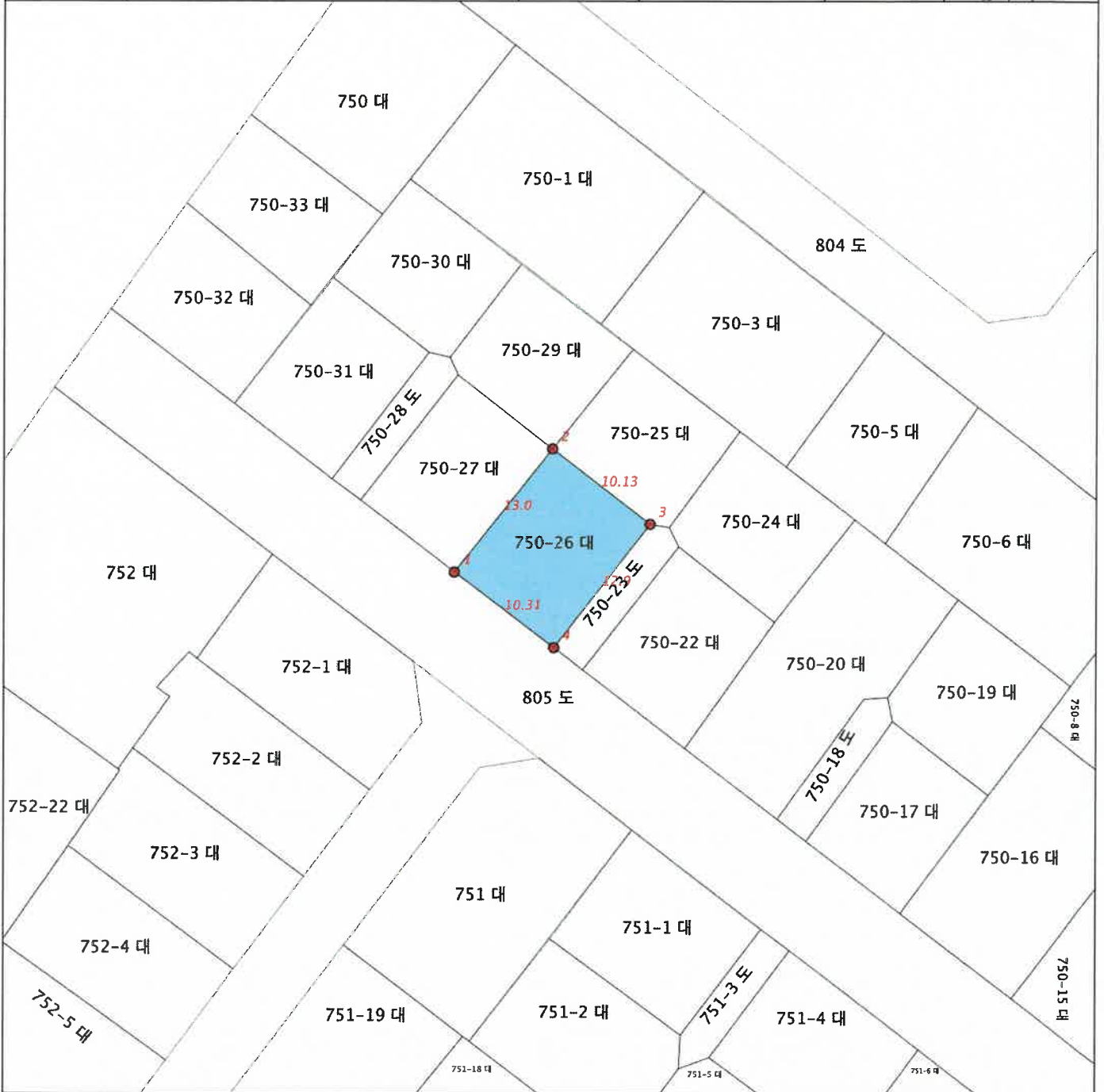


문서확인번호 : 1737-5059-4302-2397



지적도 등본

발급번호	202541111007155316	처리시각	09시 32분 21초	발급자	정부24
토지소재	경기도 수원시 장안구 조원동	지번	750-26번지	축척	높축:1/500 넓축:1/500



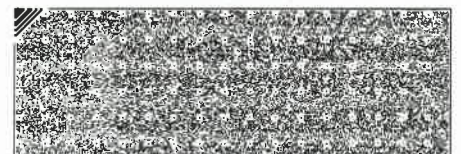
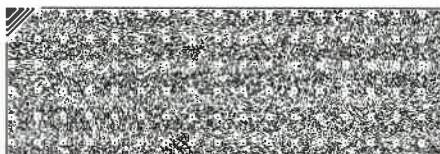
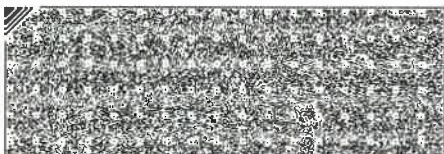
지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

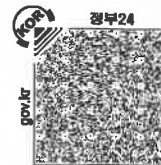
2025년 01월 22일

경기도 수원시 장안구청장



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.
(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



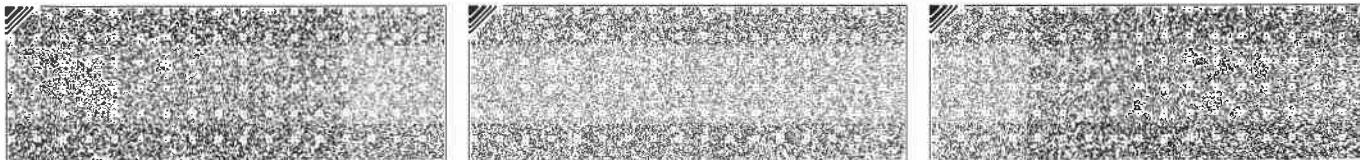


발급번호 : 202541111007155319

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 01/ 22

토지이용계획확인서				처리기간		
				1 일		
신청인	성명	박규만	주소			
			전화번호	010-7484-8353		
신청토지	소재지			지번	면적(㎡)	
	경기도 수원시 장안구 조원동			750-26	132.3	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				
확인도면					범례 <input type="checkbox"/> 도시지역 <input checked="" type="checkbox"/> 제2종일반주거지역 <input type="checkbox"/> 준주거지역 <input type="checkbox"/> 자연녹지지역 <input type="checkbox"/> 대로1류(폭 35m~40m) <input type="checkbox"/> 소로1류(폭 10m~12m) <input type="checkbox"/> 소로2류(폭 8m~10m) <input type="checkbox"/> 소로3류(폭 8m 미만) <input type="checkbox"/> 시가지경관지구(일반) <input type="checkbox"/> 방화지구 <input type="checkbox"/> 근린공원 <input type="checkbox"/> 법정동	
					축척 1/900	수입증지 붙이는곳
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다. 2025/ 01/ 22 경기도 수원시 장안구						
				수수료 전자결제 민원		



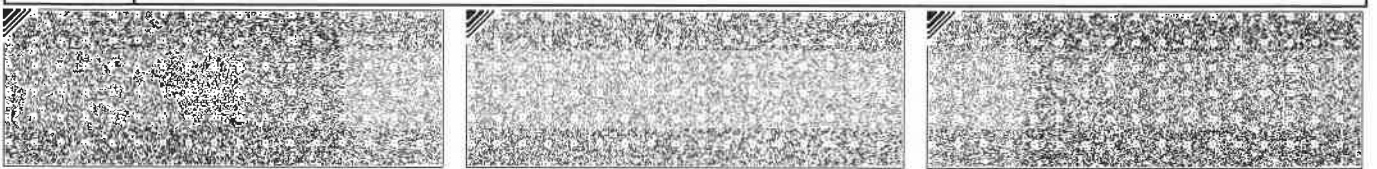
◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

발급번호 : 202541111007155319

발행매수 : 2/2

발급일 : 2025/ 01/ 22

<p>유의사항</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다. 2. 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생 정화구역 등과 같이 별도의 지정 절차 없이 법령 또는 자치법규에 따라 지역·지구등의 범위가 직접 지정되는 경우에는 그 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못할 수 있습니다. 3. 「토지이용규제 기본법」 제8조제3항 단서에 따라 지역·지구등의 지정 시 지형도면등의 고시가 곤란한 경우로서 「토지이용규제 기본법 시행령」 제7조제4항 각 호에 해당되는 경우에는 그 지형도면등의 고시 전에 해당 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못합니다. 4. “확인도면”은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다. 5. 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인의 편의를 도모하기 위하여 관계 법령 및 자치법규에 규정된 내용을 그대로 제공해 드리는 것으로서 신청인이 신청한 경우에만 제공되며, 신청 토지에 대하여 제공된 행위제한 내용 외의 모든 개발행위가 법적으로 보장되는 것은 아닙니다.
<p>지역·지구등에서의 행위제한 내용</p>	<p>※ 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인이 확인을 신청한 경우에만 기재되며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 해당하는 경우에는 담당 과를 방문하여 토지이용과 관련한 계획을 별도로 확인하셔야 합니다.</p>



◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.



등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 건물 [제출용] -

고유번호 1359-2013-000038

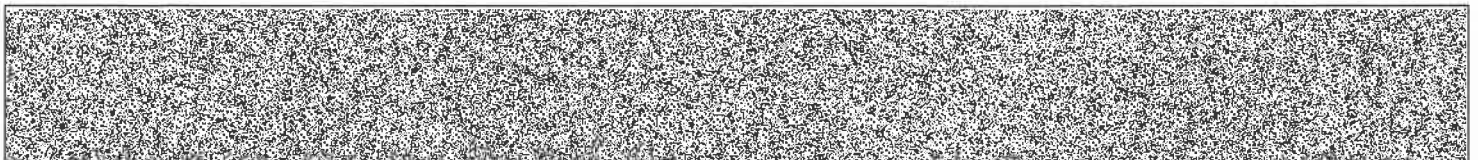


[건물] 경기도 수원시 장안구 조원동 750-26

【 표 제 부 】 (건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번 및 건물번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2013년1월23일	경기도 수원시 장안구 조원동 750-26 [도로명주소] 경기도 수원시 장안구 송원로86번길 9	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 단독주택(3가구), 제2종근생 (일반음식점) 1층 66.12 m ² 2층 77.08 m ² 3층 77.08 m ² 4층 55.08 m ² 옥탑1층 9.24 m ² (연면적제외)	

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2013년1월23일 제1502호		소유자 유원형 590310-***** 서울특별시 구로구 부일로9길 116-5, 가동 201호(궁동, 현대그린빌라3차)
2	압류	2017년6월9일 제14070호	2017년6월9일 압류(건축과-15 488)	권리자 수원사
3	2번압류등기말소	2018년4월18일 제9730호	2018년4월18일 해제	
4	압류	2018년7월20일 제17110호	2018년7월20일 압류(건축과-17 408)	권리자 수원사장안구
5	4번압류등기말소	2019년2월1일 제2435호	2019년2월1일 해제	

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 13520213009205011010130220PKM000093000113835131112

발급확인번호 AANS-DYVT-0388

발행일 2025/01/22

[건물] 경기도 수원시 장안구 조원동 750-26

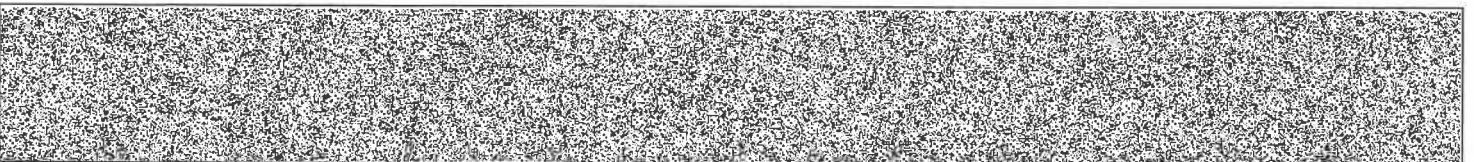
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
6	소유권이전	2020년2월3일 제3458호	2019년9월16일 협의분할에 의한 상속	소유자 이윤순 601110-***** 충청북도 청주시 서원구 현도면 노산2길 84
7	가압류	2022년4월27일 제7345호	2022년4월27일 수원지방법원의 가압류 결정(2022카단3 16)	청구금액 금9,500,000 원 채권자 지영란 서울 중랑구 망우로 223-8, 102동 902호 (중화동, 미영리치타운)
8	압류	2022년10월31일 제18283호	2022년10월31일 압류(장안구 세무과 23643)	권리자 수원사 3111 처분청 장안구청장
9	강제경매개시결정	2023년1월20일 제1067호	2023년1월20일 수원지방법원의 강제경매개시결 정(2023타경612)	채권자 남윤경 740129-***** 수원시 장안구 금당로39번길 33, 106동 1801호(조원동, 주공뉴타운)
10	가압류	2023년4월3일 제5049호	2023년4월3일 수원지방법원 성남지원의 가압류 결정(2023카단6 1263)	청구금액 금15,000,000 원 채권자 임화순 800116-***** 성남시 수정구 수정로153번길 14-14, 401호(태평동, 삼원빌라)
11	8번압류등기말소	2023년5월9일 제8299호	2023년5월9일 해제	
12	압류	2023년11월8일 제20995호	2023년11월8일 압류(장안구 세무과 26264)	권리자 수원사 3111 처분청 장안구청장
13	9번강제경매개시결 정등기말소	2023년11월20일 제21832호	2023년11월14일 취하	
14	12번압류등기말소	2023년11월21일 제21910호	2023년11월21일 해제	
15	임의경매개시결정	2023년12월14일 제24622호	2023년12월14일 수원지방법원의 임의경매개시결	채권자 유에이치케이제오차유동화전문 유한회사(양도인:주식회사 신한은행) 110114-0320339

[건물] 경기도 수원시 장안구 조원동 750-26

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
			경(2023타경12981)	서울 중구 서소문로 116, 4층,5층,6층(서소문동, 유원빌딩)
16	압류	2024년11월7일 제302078호	2024년11월7일 압류(세무과 013527)	권리자 수원사 3111 장안구청장
17	16번압류등기말소	2024년12월13일 제333808호	2024년12월12일 해제	
18	15번입의경매개시결정등기말소	2025년1월7일 제3113호	2025년1월2일 취하	
19	강제경매개시결정	2025년1월15일 제10496호	2025년1월15일 수원지방법원의 강제경매개시결정(2025타경51973)	채권자 한진규 900103-***** 수원시 장안구 경수대로 1110-39 104동 603호 (파장동, 포레나북수원)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

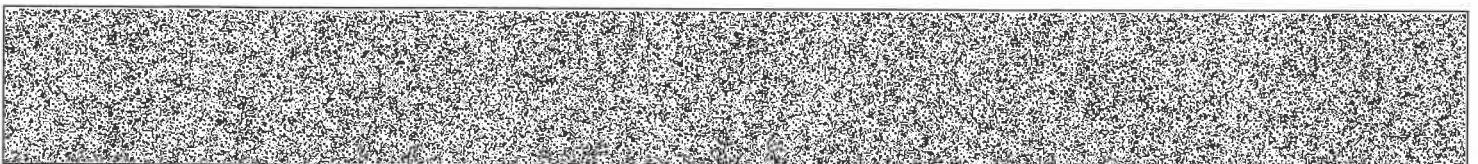
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2013년2월8일 제2958호	2013년2월8일 설정계약	채권최고액 금168,000,000원 채무자 유원형 서울특별시 구로구 부일로9길 116-5, 가동 201호(공동,현대크린빌리3차) 근저당권자 주식회사신한은행 110111 0012809 서울특별시 중구 태평로2가 120 (오류동자점) 공동담보 토자 경기도 수원시 장안구 조원동 750-26
1-1	1번근저당권변경	2013년4월4일 제8689호	2013년4월4일 변경계약	채권최고액 금164,160,000원
1-2	1번근저당권변경	2020년2월7일 제4088호	2020년2월7일 계약인수	채무자 이윤순 충청북도 청주시 서원구 현도면 노산2길 84
2	근저당권설정	2020년8월18일 제23572호	2020년8월18일 설정계약	채권최고액 금5,000,000원 채무자 이윤순 충청북도 청주시 서원구 현도면 노산2길 84



[건물] 경기도 수원시 장안구 조원동 750-26

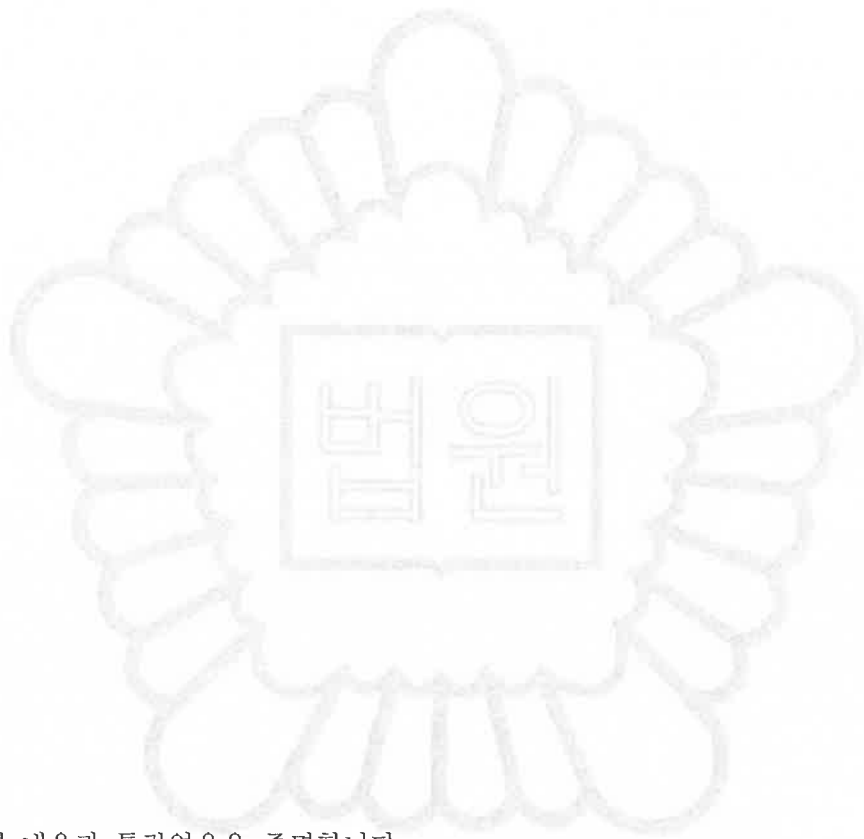
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				근저당권자 남윤경 740129-***** 경기도 수원시 장안구 금당로39번길 33-106동 1801호 (조원동, 주공뉴타운) 공동담보 토지 경기도 수원시 장안구 조원동 750-26
3	주택임차권	2023년10월26일 제19834호	2023년10월25일 수원지방법원의 임차권등기명령 (2023카임21349)	임차보증금 금 160,000,000원(2021.02.23. 10,000,000원 증액한 임차보증금) 범 위 건물 3층 전부 임대차계약일자 2019.03.19.(1차), 2021.02.23.(2차) 주민등록일자 2019년4월26일 점유개시일자 2019년4월24일 확정일자 2019.03.22.(150,000,000원), 2021.04.01.(증액된 10,000,000원) 임차권자 한진규 900103-***** 경기도 수원시 장안구 송원로86번길 9, 301호(조원동)
4	2번근저당권설정등기말소	2023년11월15일 제21513호	2023년11월14일 해지	
5	근저당권설정	2024년12월30일 제352737호	2024년12월30일 설정계약	채권최고액 금224,000,000원 채무자 이윤순 충청북도 청주시 서원구 현도면 노산2길 84 근저당권자 장명숙 620317-***** 경기도 김포시 대곶면 종생로136번길 76 공동담보 토지 경기도 수원시 장안구 조원동 750-26
6	1번근저당권설정등기말소	2024년12월31일 제354416호	2024년12월31일 해지	

-- 이 하 여 백 --



[건물] 경기도 수원시 장안구 조원동 750-26

관할등기소 수원지방법원 등기국 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 1월 22일

법원행정처 등기정보중앙관리소

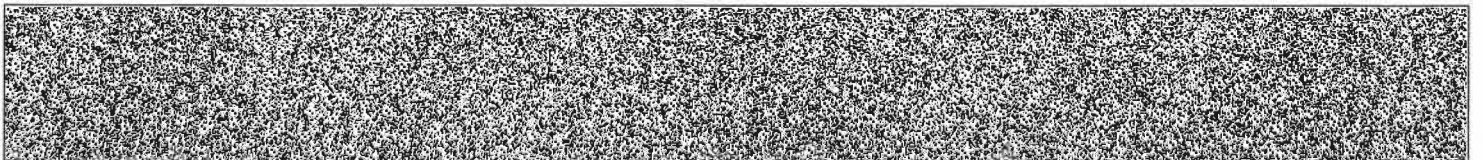
전산운영책임관



- * 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
- * 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 13520213009205011010130220PKM000093000153835131112

발급확인번호 AANS-DYVT-0388

발행일 2025/01/22

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주의 사항]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 말소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다. 실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 1359-2013-000038

[건물] 경기도 수원시 장안구 조원동 750-26

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
이윤순 (소유자)	601110-*****	단독소유	충청북도 청주시 서원구 현도면 노산2길 84	6

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
7	가압류	2022년4월27일 제7345호	청구금액 금9,500,000 원 채권자 지영란	이윤순
10	가압류	2023년4월3일 제5049호	청구금액 금15,000,000 원 채권자 임화순	이윤순
19	강제경매개시결정	2025년1월15일 제10496호	채권자 한진규	이윤순

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	임차권설정	2023년10월26일 제19834호	임차보증금 금 160,000,000원(2021.02.23. 10,000,000원 증액한 임차보증금) 임차권자 한진규	이윤순
5	근저당권설정	2024년12월30일 제352737호	채권최고액 금224,000,000원 근저당권자 장명숙	이윤순

[참고 사항]

- 가. 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.
- 나. 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.
- 다. 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.
- 라. 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가' 로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제1호서식] 개정 2023. 8. 1.>

일반건축물대장(갑)

위반건축물

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120131840000005	고유번호	4111113600-1-07500026	명칭	호수가구수/세대수 0호/3가구/0세대		
대지위치	경기도 수원시 장안구 조원동		지번	750-26	도로명주소	경기도 수원시 장안구 송원로86번길 9 (조원동)	
*대지면적	132.3 m ²	연면적	275.36 m ²	*지역	제2종일반주거지역	*구역	
건축면적	77.08 m ²	용적률 산정용 연면적	275.36 m ²	주구조	철근콘크리트구조	층수	지하: 층, 지상: 4층
*건폐율	58.26 %	*용적률	208.13 %	높이	11.52 m	지붕	부속건축물
*조경면적	m ²	*공개 공지·공간 면적	m ²	*건축신 후퇴면적	11.52 m	(철근)콘크리트	
						*건축신 후퇴 거리	
						m	

건축물 현황

구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	소유자 현황	
					성명(명칭) 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소
주1	1층	철근콘크리트구조	제2종근생(일반음식점)	66.12	이운순	충청북도 청주시 서원구 현도면 노신2길 84
주1	2층	철근콘크리트구조	단독주택(1가구)	77.08	601110-2*****	1/1
주1	3층	철근콘크리트구조	단독주택(1가구)	77.08		
주1	4층	철근콘크리트구조	단독주택(1가구)	55.08		
					*이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.	

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

장안구청장



발급일: 2025년 1월 22일
담당자: 전 화

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm 백상지 80g/m²



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제1호서식]

(2쪽 중 제2쪽)

대지위치	경기도 수원시 장안구 조원동		명칭	호수/기구수/세대수
지번	지번 관련 주소	750-26	도로명주소	0호/3가구/0세대
			도로명주소 관련 주소	경기도 수원시 장안구 송원로86번길 9 (조원동)

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장				승강기			인허가 시기	
			구분	육내	육외	인근	면적	승용	대		비상용
건축주	유원형	590310-1*****									
설계자	김영복 기인종합건축사사무소	수원시-건축사사무소-127	지주식	대 34.5㎡	3대 34.5㎡	대 34.5㎡	대 34.5㎡	대 34.5㎡	대 34.5㎡	대 34.5㎡	2012.8.23.
공사감리자	김승환 문화종합건축사사무소	수원시-건축사사무소-24	기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	2012.8.30.
공사시공자 (현장관리인)	유원형	590310-1*****	전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	2013.1.18.

※건축물 인증 현황		건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부	내진능력	관리계획 수립 여부
			내진설계 적용 여부	내진능력	관리계획 수립 여부
			특수구조 건축물	지하수위	건축물 관리점검 현황
			기초형식 [] 지내력기초 [] 파일기초	미해당	종류
			구조설계해석법: [] 등가정적해석법 [] 동적해석법	GL	점검유효기간

변동사항		그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
2013.1.18.	신규작성(신축)	변동내용 및 원인	2012-경안구건축과-신축허가-105, 기구수-3가구
2014.2.20.	장안구 건축과-4383(2014.2.20.)호에 의거 그 밖의 기재사항에 위반건축물 표시등재	변동내용 및 원인	- 이하여백 -
2014.4.16.	장안구 건축과-9409(2014.4.15.)호로 위반건축물의 위	변동내용 및 원인	

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제2호의3서식] <개정 2023. 8. 1.>

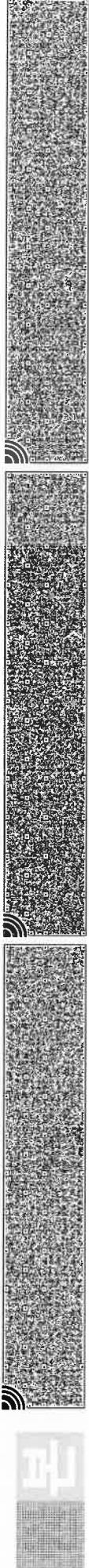
일반건축물대장(을) 변동사항

건물ID	2120131840000005	고유번호	4111113600-1-07500026	명칭	호수/가구수/세대수 0호/3가구/0세대	(1쪽 중 제1쪽)
대지위치	경기도 수원시 장안구 조원동		지번	750-26	도로명주소	경기도 수원시 장안구 송원로86번길 9 (조원동)

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2020.2.4.	장안구 건축과-2579(2020.02.03.)호에 의거 위반사항이 정비되어 일반건축물 표시해제[위반내용: 불법건축-4층 조립식판넬(주거) 4㎡, 옥상층 조적조(주거) 24㎡, 옥상층 조적조(주거) 13.2㎡]		
2024.6.14.	장안구 건축과-11685(2024.06.14.)호에 의거 건축법 위반건축물[무단증축, 4층, 조립식 패널, 주택, 2.55㎡, 2013년도 발생/ 무단증축, 5층, 조적조, 주택, 24㎡, 2013년도 발생/ 무단증축, 5층, 철 파이프, 주택, 6㎡, 2020년도 발생] -이하여백-		

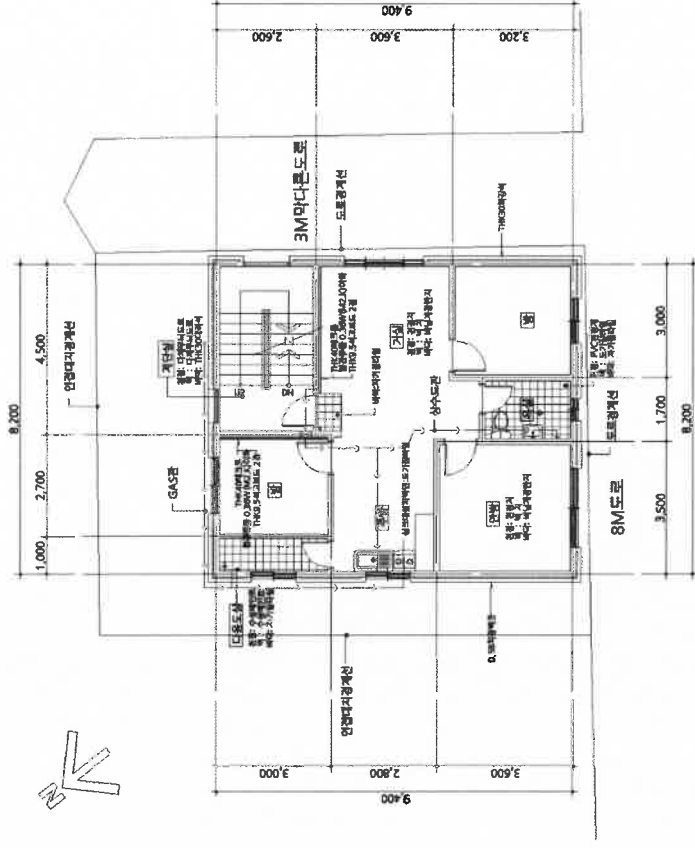
297mm×210mm[백상지(80 /㎡)]



건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120131840000005	고유번호	411113600-1-07500026	명칭	호수/가구수/세대수	0호/3가구/0세대
대지위치	경기도 수원시 장안구 조원동	지번	750-26	도로명주소	경기도 수원시 장안구 송원로86번길 9 (조원동)	



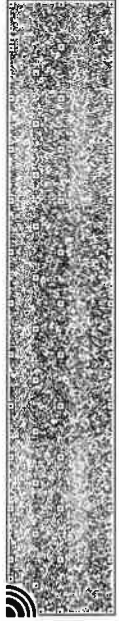
도면의 종류 평면도(2층)

축척

1 : 150

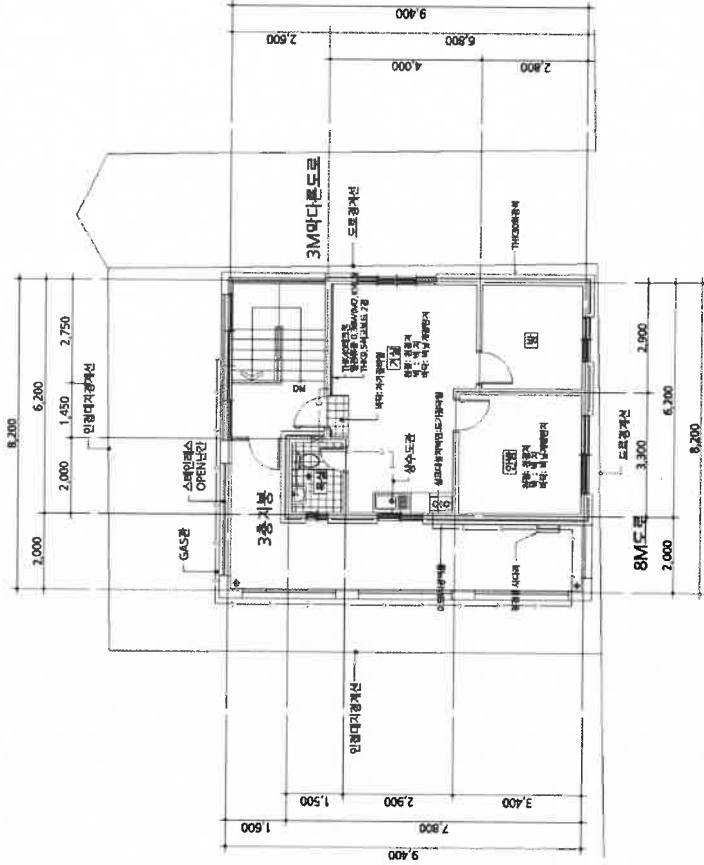
도면 작성자

가인종합건축사사무소 (서명 또는 인)



건축물현황도

건물ID	2120131840000005	고유번호	4111113600-1-07500026	명칭	호수/가구수/세대수	(1쪽 중 제1쪽)
대지위치	경기도 수원시 장안구 조원동	지번	750-26	도로명주소	경기도 수원시 장안구 송원로86번길 9 (조원동)	0호/3가구/0세대



도면의 종류	평면도(4층)	축척	1 : 150	도면 작성자	기인종합건축사사무소 (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	----------------------



회 보 서

우)13506 경기도 성남시 분당구 성남대로916번길 11 글라스타워 4층 401호 일부
405호
E-Mail : pkm00113@hanmail.net

TEL. 010-7484-8353
FAX. 02-412-6169

문서번호 : 250122-4-001

시행일자 : 2025-02-07

수 신 : 수원지방법원 사법보좌관 이태형

참 조 : 경매18계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선결			지		
접	일자		시		
수	시간		결		
	번호		재		
처 리 과			·		
담 당 자			공		
			람		

1. 저희 박규만감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.01.20자 귀 제 『2025타경51973』호로 의뢰하신 『이윤순
소유물건(2025타경51973)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

박규만감정평가사사무소

수수료 청구서

(전화: 010-7484-8353, FAX: 02-412-6169)

문서번호 : 250122-4-001

수 신 : 수원지방법원 사법보좌관 이태형 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.01.20 자 귀 제 『 2025타경51973 』 호로

의뢰하신 『 경기도 수원시 장안구 조원동 750-26 』 에

대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
평 가 수 수 료	794,991	
실 비	여 비	204,000
	토지조사비	-
	물건조사비	-
	공부발급비	15,000
	기타 실비	16,000
소 계	235,000	(695,000+331,932,160 x 9/10,000)x 0.8배 ≈ 794,991
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	1,029,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	102,900	
합 계	1,131,900	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	1,131,900	

붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

신한은행 : 110150432954(예금주:박규만 감정평가사사무소)

박규만감정평가사사무소



박규만 감정평가사 사무소