

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 아트
소유물건(2023타경11834)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 박준의

감정평가서번호: G2231104

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.

백석감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
정 용 섭

감정평가액	이십사억육천칠백육십삼만팔천사백원정(₩2,467,638,400.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 박준의	감정평가 목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 경매14계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사 아트 (2023타경11834)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2023.11.27	2023.11.24 ~ 2023.11.27	2023.11.29		
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	금액
	토지	287.20	토지	287.20	6,214,000	1,784,660,800
	건물	529.44	건물	529.44	1,290,000	682,977,600
		이	하	여	백	
합계					₩2,467,638,400	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 수원시 영통구 신동 소재 “래미안영통 마크원 1단지 아파트” 서측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서 수원지방법원의 “부동산 임의경매” 목적을 위한 감정평가임.

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 2023.11.27.을 기준시점으로 함.

3. 감정평가의 조건

-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 기타 참고사항

- 가. 본건 토지의 소재지, 지목, 면적등은 귀원의 제시목록, 토지대장, 일반건축물대장, 지적도등을 기준으로 평가하였습니다.
- 나. 본건 토지에 대한 지적경계 및 면적, 이용상황 등에 대한 판단은 관련공부 및 목측, 탐문조사 등을 통하여 판단하였으며 정확한 지적경계 등에 대한 확인은 측량등을 요하는바 업무에 유의하시기 바랍니다.
- 다. 조사일 현재 본건 건물(기호1)의 내부 이용상태는 관계인 부재 및 폐문으로 인하여 일반건축물대장의 건축물현황도 및 평가전례 참고하여 표준적인 이용상황을 상정하여 평가하였으니 경매진행 및 입찰참여시 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/㎡	용도지역/ 구조/형상	이용 상황	도로 교통	개별지가/ 2023년 (원)
1	수원시 영통구 신동 966번지	대	287.2	2종일반주거 세장형 평지	주상용	중로 각지	2,468,000

(1) 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 비교표준지 선정(2023. 01.01일 기준)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용 상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비교
A	신동 990번지	대	385.6	주상용	2종 일반주거	중로 각지	세장형 평지	2,607,000	-

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

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나.시점수정

① 지가변동률 (2023년 11월 27일 기준)

※ 2023년 11월 이후의 지가변동률은 미고시 상태인 바, 2023년 10월 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

소재지	용도지역	지가변동률	비 고
경기도 수원시 영통구	주거지역	0.897	경기도 수원시 영통구 (23.01.01~23.11.27) (주거) 2023.01.01 ~ 2023.10.31 : 0.700 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.225 (1 + 0.00700) * (1 + 0.00225 * 27/31) ≒ 1.00897
	합계		

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.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

③ 시점수정률 결정(지가변동률)

시점수정률	경기도 수원시 영통구 주거지역 : 1.00897
-------	----------------------------

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	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.05
비교표준지 대비 본건이 접근조건(공공및 편의시설과의 접근성 등)에서 우세한 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), 대법원판례(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/㎡	토지단가 (원/㎡)	가격시점	평가목적	비고
(1)	신동 958-**-**번지	대	369.6	6,190,000	2023.01.16	기타 담보	적용
(2)	신동 980-**-**번지	대	525.9	5,500,000	2023.01.02	기타 담보	-
(3)	신동 934-**-**번지	대	357.3	4,600,000	2021.06.02	경매	-

③ 인근 유사토지의 탐문 지가수준

본건 인근 토지 탐문가격 수준 (2종일반주거 - 대지 - 주상용)	약 5,500,000원/㎡ - 6,500,000원/㎡ 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)	2023.01.16. - 2023.11.27	주거지역	0.924% (1.00924)

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	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95.

평가선례 대비 비교표준지는 접근조건(교통시설,상가,공공편의시설과의 접근성 등)에서 열세한 편임.

ㄷ) 그 밖의요인 보정치 산정

구분	단가	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가	비 고
사례(1)기준 비교표준지가격	6,190,000	1.00924	1.00	0.95	5,934,836	2.25
시점수정한 비교표준지 공시지가	2,607,000	1.00897	1.00	1.00	2,630,384	

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	2,607,000	1.00897	1.00	1.05	2.25	6,214,284	6,214,000

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)

기 호	소재지	지목/ 용도지역	이용 상황	면적 (㎡)	거래가격 (단가/㎡)	거래시점	비고
(1)	신동 956-** 번지	대/ 2종 일반주거	주상용	토지 362.9 건물 724.59	2,920,000,000 (토지단가 @6,034,000)	2022.06.27	토지,건물 거래

※ 배분법에 의한 토지단가

$$\{2,920,000,000 - (1,200,000 \times 42/50 \times 724.59)\} / 362.9 = 6,033,654$$

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)	2022.06.27 - 2023.11.27	주거지역	1.507% (1.01507)

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)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
거래사례와 본건은 개별요인 유사한 편임.								

사. 거래사례비교법에 의한 토지 단가

대상토지	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	6,034,000	1.00	1.01507	1.00	1.00	6,124,932	6,125,000

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	6,214,000	6,125,000	6,214,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 건물가액 산출근거

♣ 대상 건물 개요

기호	소재지	구조	연면적/㎡	용도/ 이용상황	사용 승인일	비고
1	수원시 영통구 신동 966번지	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 4층	1층 72.20㎡ 2층 171.82㎡ 3층 171.82㎡ 4층 113.60㎡	단독주택	2015.12.17	(현) 1층 근린생활 시설 및 다가구 주택

(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(2022년) 참고하였음.

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
4-1-5-8	점포 및 상가	철근콘크리트조/ 슬래브지붕(치장벽돌조)	2	1,547,000	50 (45-55)
4-1-5-8	점포 및 상가	철근콘크리트조/ 슬래브지붕(치장벽돌조)	3	1,494,000	50 (45-55)
1-3-5-2	다가구 주택	철근콘크리트조/ 슬래브위아스팔트형글	2	1,674,000	50 (45-55)
1-3-5-2	다가구 주택	철근콘크리트조/ 슬래브위아스팔트형글	3	1,425,000	50 (45-55)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 제조달 원가 산정

대상건물과 유사한 구조 및 용도 건물의 표준단가를 참작하되 사용자재, 시공방법, 시공 정도, 부대설비등을 참작하여 제조달원가를 아래와 같이 결정함.

기호	구분	용도	구조	제조달원가(원/㎡)
2	1층-4층	제1종 근린생활시설 및 단독주택(다가구주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층	1,500,000원

(3). 감가수정 및 적용단가

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

구분	기준시점	사용승인일자	내용년수	경과년수	잔존년수
기호(2)	2023.11.27	2015.12.17	50	7	43

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(4). 기타 참고사항

가. 조사일 현재 본건 건물(기호1)의 내부 이용상태는 관계인 부재 및 폐문으로 인하여 일반건축물대장의 건축물현황도 및 평가전례 참고하여 표준적인 이용상황을 상정하여 평가하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

(5). 건물단가결정

기호/층	재조달원가 (원/㎡)	내용년수	잔존년수	잔존가치율	적용단가(원/㎡)
기호(2) 1층-4층	1,500,000	50	43	43/50	1,290,000

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(m ²)	적용단가 (원/m ²)	감정평가액(원)	비고
1	966번지	대	287.2	6,214,000	1,784,660,800	토지
2	966번지	단독주택 (다가구주택 및 제1종 근린생활시설)	529.44	1,290,000	682,977,600	건물
합 계					2,467,638,400	

토지건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경기도 수원시 영통구 신동	966	대	2중일반주거	287.2	287.2	6,214,000	1,784,660,800	
2	경기도 수원시 영통구 신동 [도로명주소] 경기도 수원시 영통구 권선로	966 위지상 882번길 107-24	단독주택	철 근 콘크리트구조 (철 근) 콘크리트지붕 4층 1층 2층 3층 4층	72.2	529.44	1,290,000	682,977,600	1,500,000 x 43/50
합 계								₩2,467,638,400.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 수원시 영통구 신동 소재 "래미안영통 마크원 1단지 아파트" 서측 인근에 위치하며 부근은 주택 및 상가지대로서 인근으로 아파트, 다가구주택, 학교, 근린생활시설, 관공서, 공원등이 소재하며 제반 주위환경은 보통인 편임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며 인근에 버스정류장 및 지하철역(망포역)이 소재하여 대중교통 이용은 양호한 편임.

(3) 형태 및 이용상태

인접도로와 등고 평탄한 세장형 토지로서 주상용 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 서측 및 동측으로 로폭 약 8~12미터 도로에 각각 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(신동지구), 소로2류(폭 8m~10m)(신동지구)(접함), 중로3류(폭 12m~15m)(접함)

가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 도시개발구역<도시개발법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

(6) 제시목록 외의 물건

토지 감정평가요항표

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

-

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

"감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견" 참고

건물 감정평가요항표

- | | | |
|--------------|-------------|------------------------|
| (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 4층건 제1종근린생활시설 및 단독주택으로서,
 (사용승인일 2015.12.17)
 외 벽 : 치장벽돌 및 외장용 타일붙임.
 내 벽 : 벽지도배 및 타일붙임.
 창 호 : 알루미늄샷시 이중창임.

(2) 이용상태

제1종 근린생활시설 및 단독주택(다가구주택)으로 이용중임.(후면"건물개황도"참고)

(3) 설비내역

기본적인 위생 급.배수설비, 개별난방설비, 승강기, 소방설비, 공동현관보안설비 등임.

(4) 부합물 및 종물

-

(5) 공부와의 차이

조사일 현재 본건 건물은 제시목록상 4층건 단독주택 이나 현황 제1종 근린생활시설 및 다가구주택으로 이용중인 바 경매진행 및 입찰참여시 참고하시기 바랍니다.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 미상임.

광역위치도



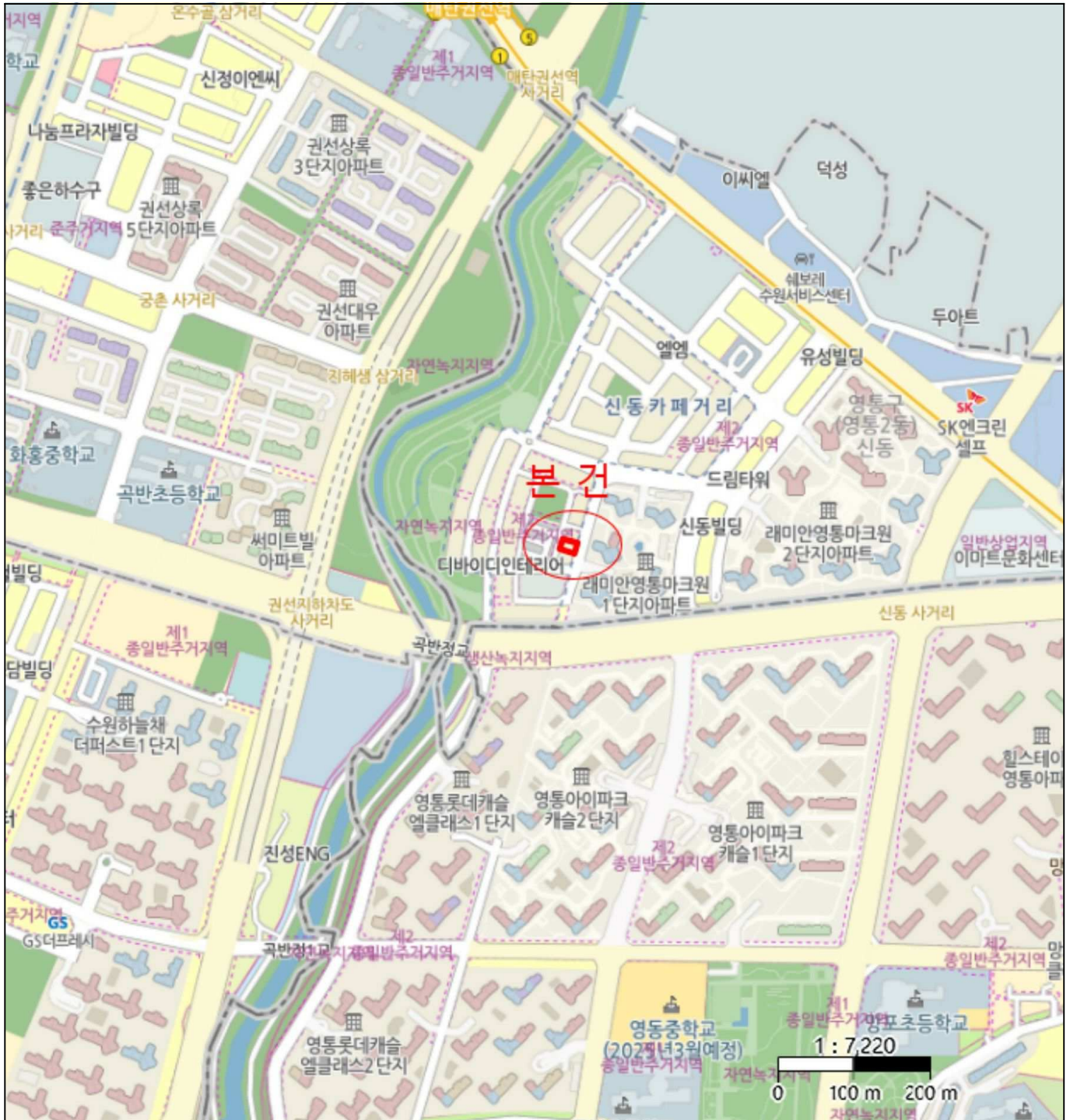
소재지	경기도 수원시 영통구 신동 966
-----	--------------------



광역위치도



소재지	경기도 수원시 영통구 신동 966
-----	--------------------



위치도



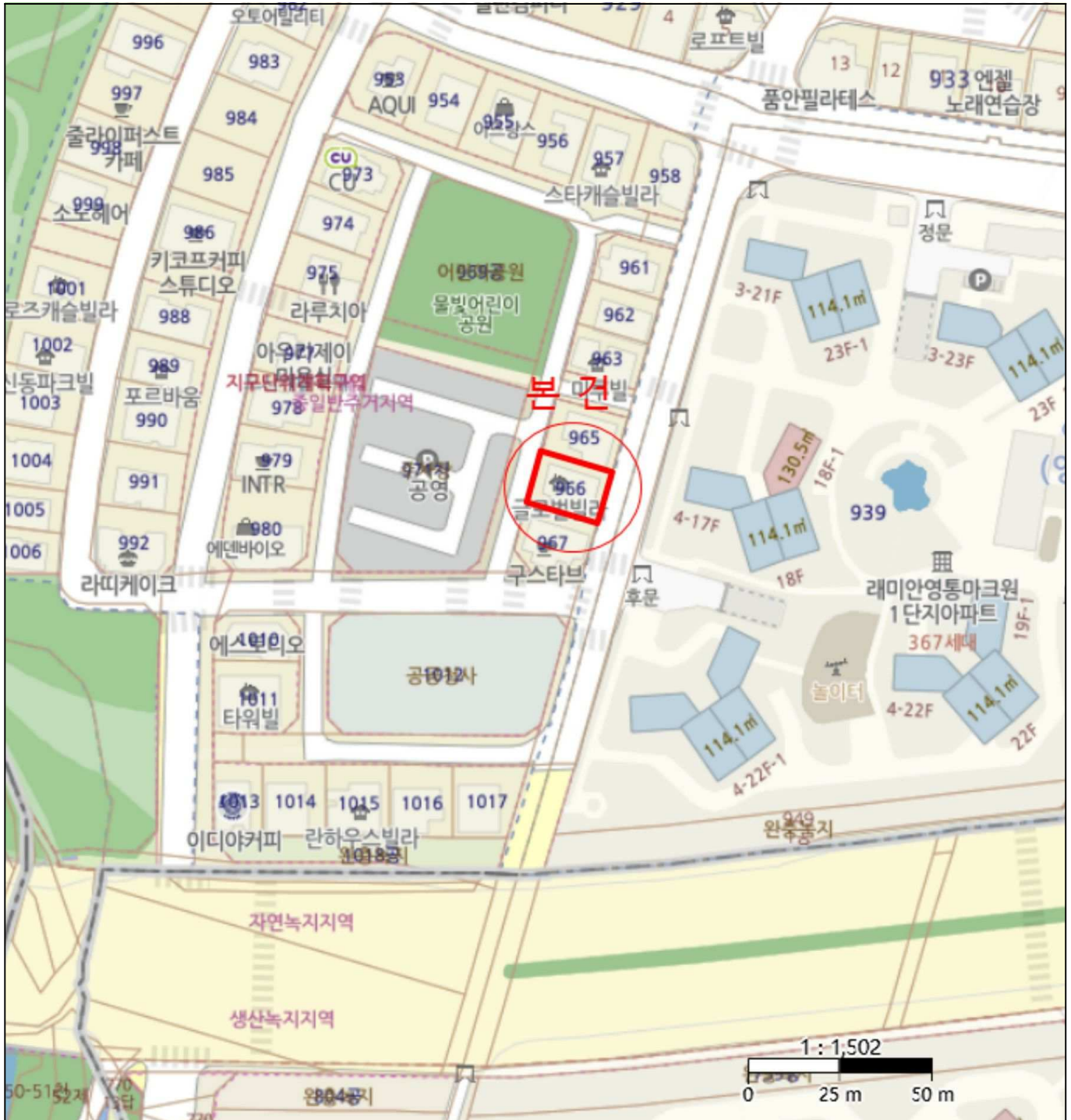
소재지 경기도 수원시 영통구 신동 966



위치도



소재지	경기도 수원시 영통구 신동 966
-----	--------------------



위치도



소재지 경기도 수원시 영통구 신동 966

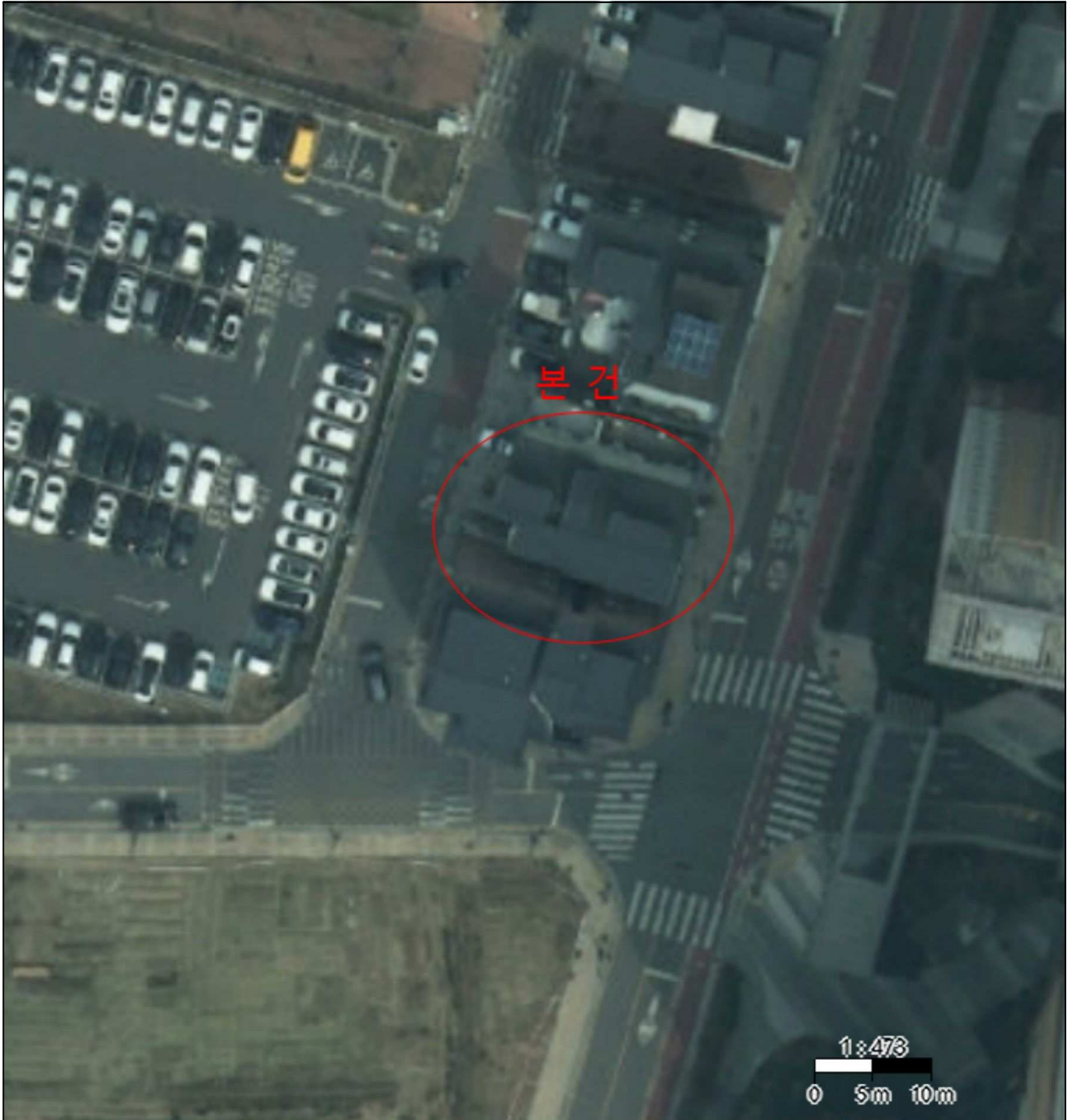


위 치 도



소 재 지

경기도 수원시 영통구 신동 966



위 치 도



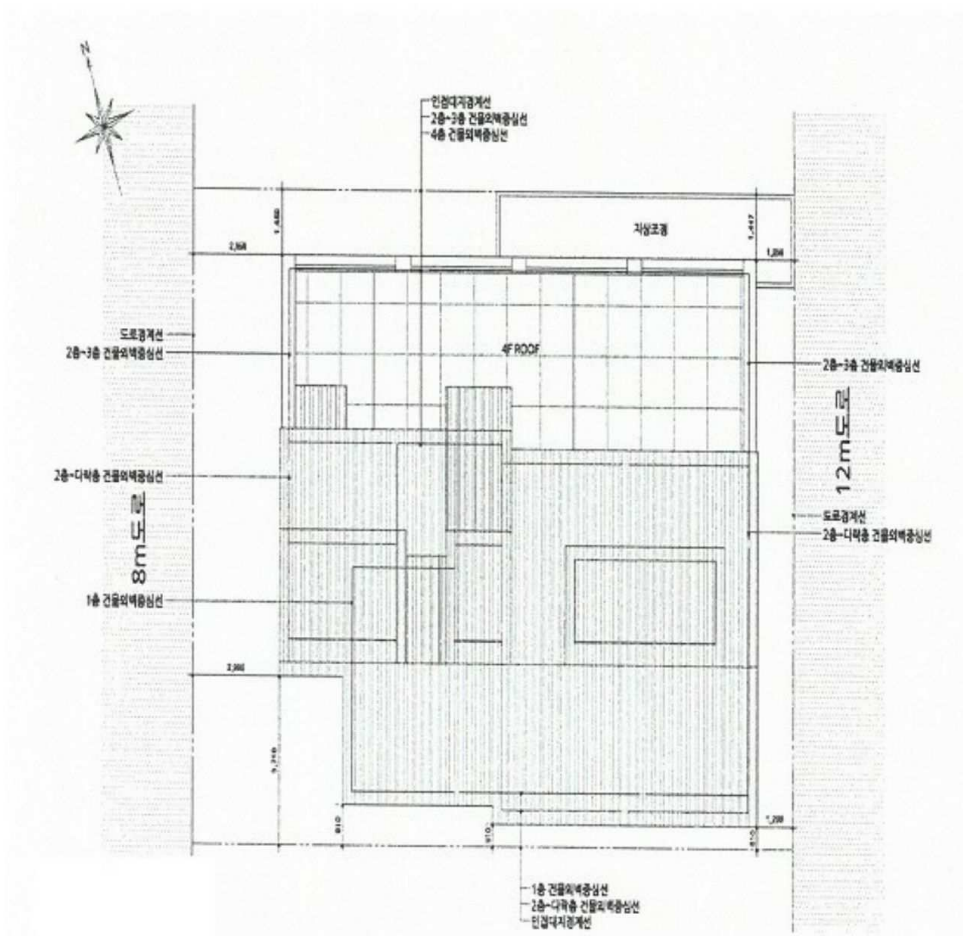
소재지 경기도 수원시 영통구 신동 966



지 적 도



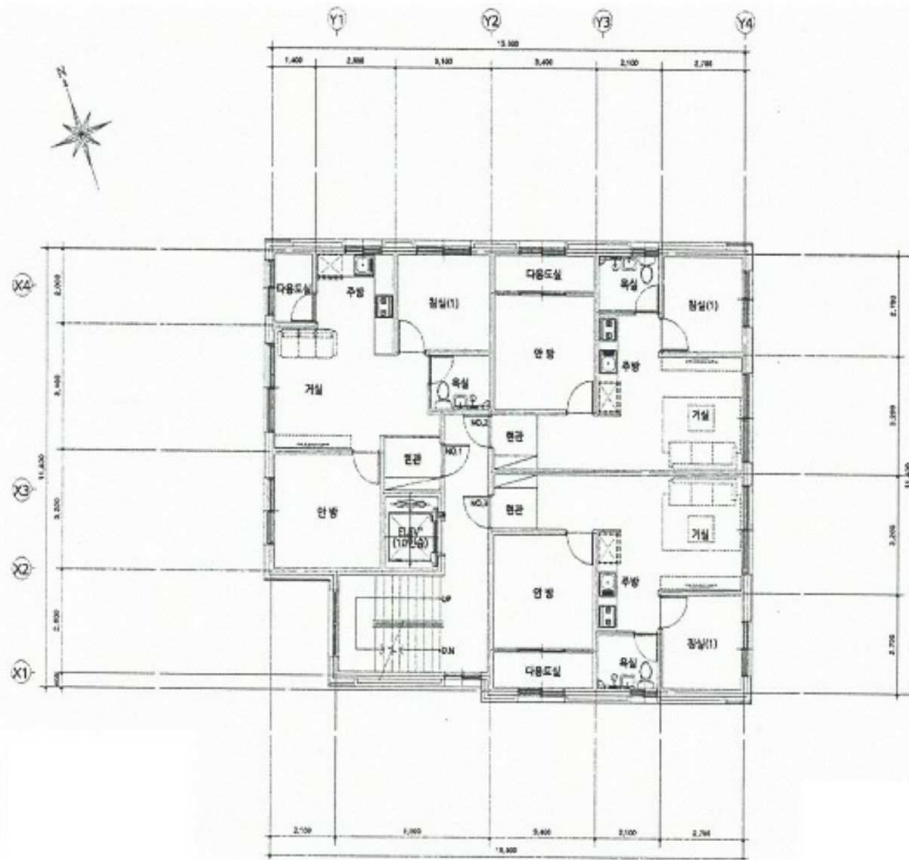
건물개황도



기호(2)

< 배치도 >

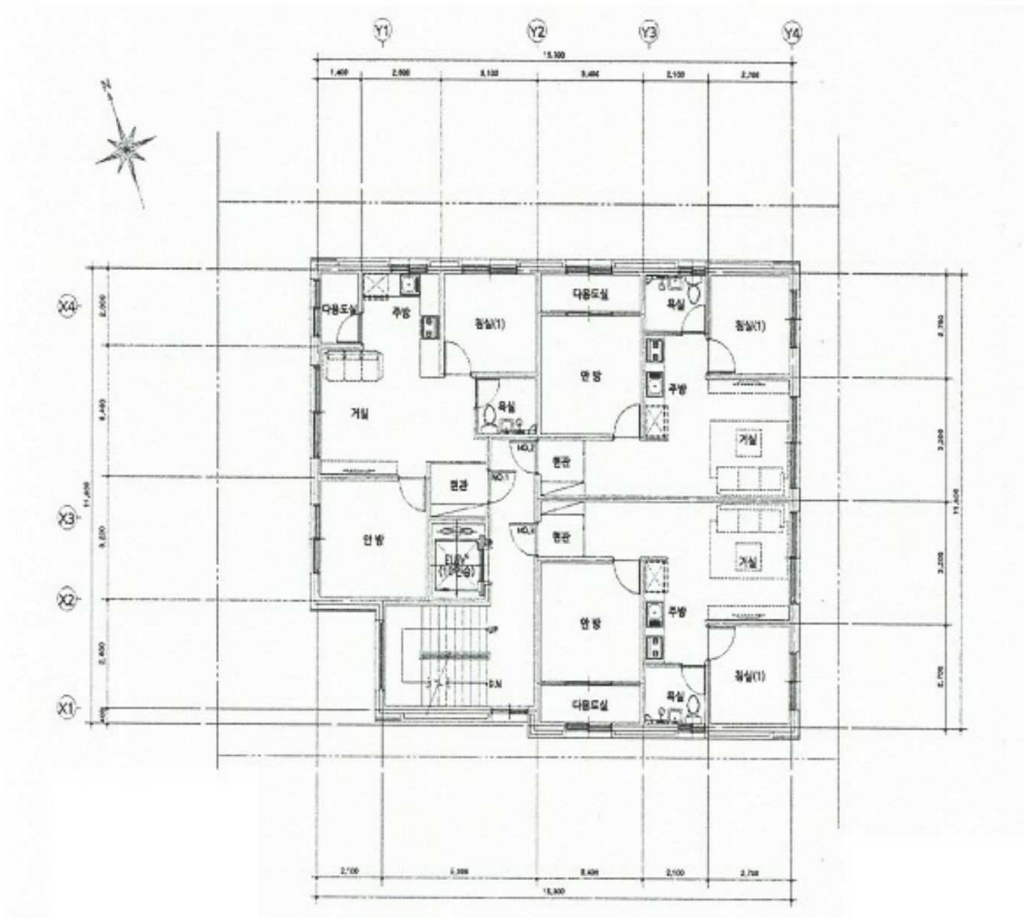
건물개황도



기호(2)

2층 - 다가구주택(3가구)

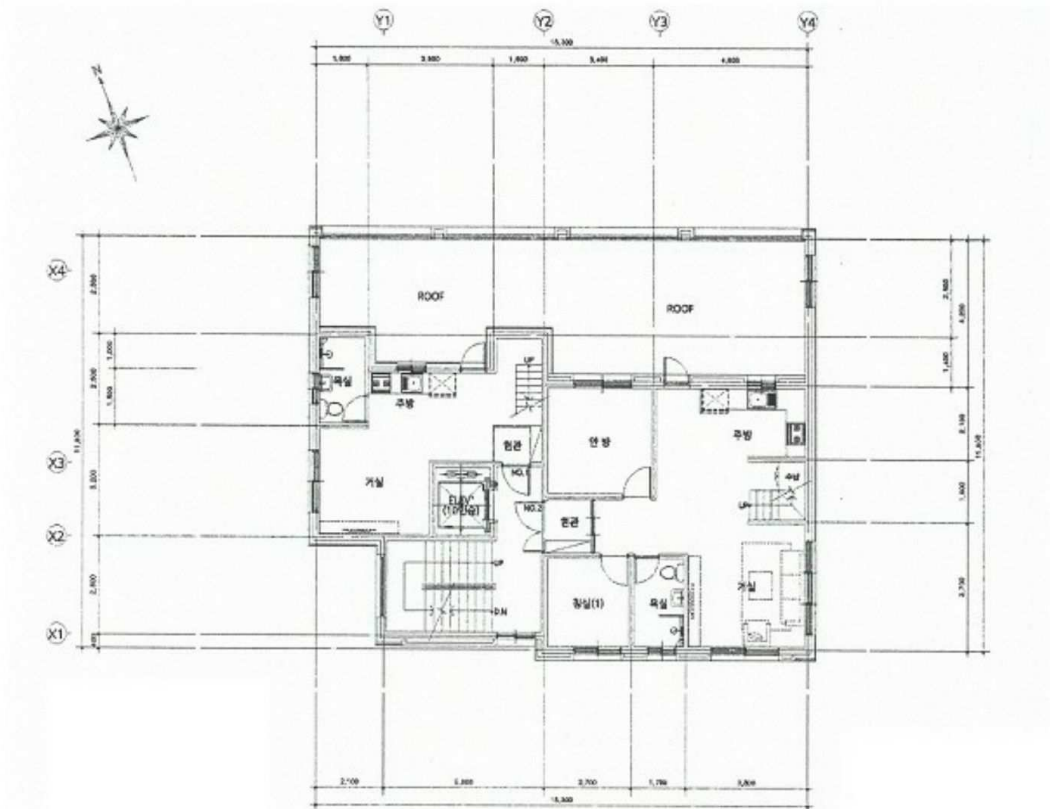
건물개황도



기호(2)

3층 - 다가구주택(3가구)

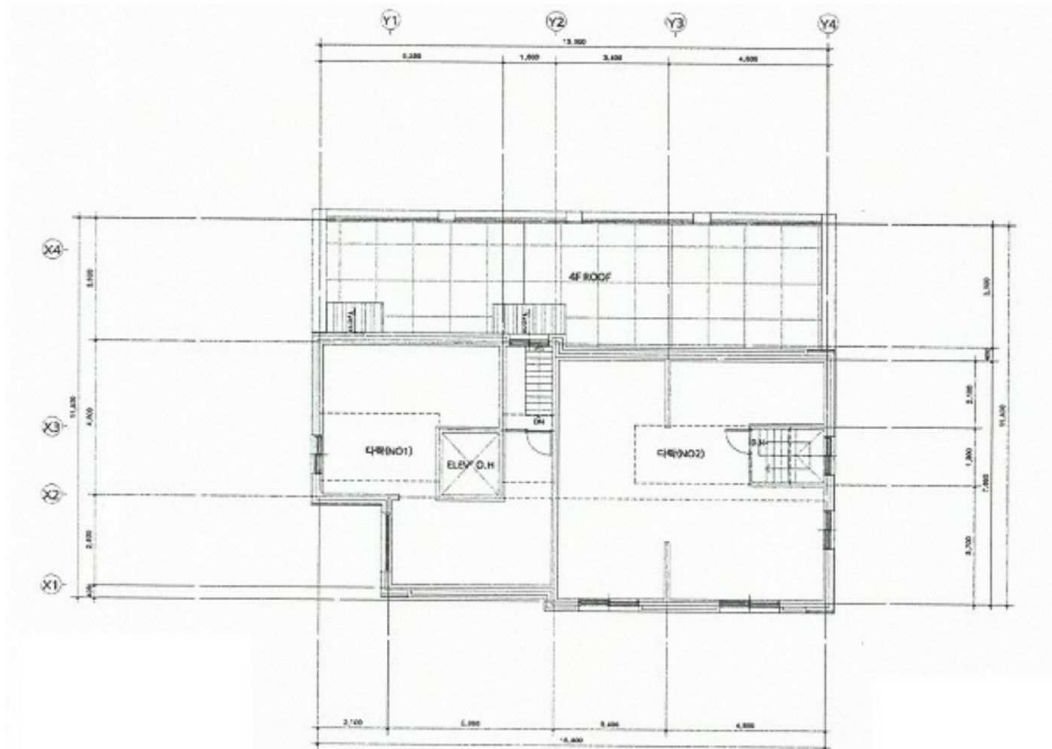
건물개황도



기호(2)

4층 - 다가구주택(2가구)

건물개황도



기호(2)

4층 - 다락방부분







1



1