

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명:	백남규 소유물건 (2024타경3700)
의뢰인:	수원지방법원 사법보좌관 김경환
감정평가서번호:	ST2403-01-0738

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

ST감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
안연서

(인)

감정평가액	육십일억팔천사백만원정(₩6,184,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김경환		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 경매14계		
소유자 (대상업체명)	백남규 (2024타경3700)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.04.03	2024.04.02 ~ 2024.04.03	2024.04.05	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	31개호 이	구분건물	31개호 하 여	- 백	6,184,000,000
	합계					₩6,184,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

가. 대상물건의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 수원시 권선구 권선동 1010-4에 소재하는 파크앤시티타워2 3층 301호 외 30개호에 대한 법원의 경매를 위한 감정평가입니다.

2. 대상물건의 내용

기호	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용 도	비 고
1	3층 301호	334.05	119.971	업무시설(사무소)	철근콘크리트구조 (사용승인일:2022.01.21)
2	8층 801호	13.84	4.971	공동주택 (도시형생활주택 원룸형)	
3	8층 802호	17.28	6.206		
4	8층 803호	17.28	6.206		
5	8층 804호	17.28	6.206		
6	8층 805호	14.06	5.05		
7	8층 806호	14.06	5.05		
8	8층 807호	17.28	6.206		
9	8층 808호	17.28	6.206		
10	8층 809호	17.28	6.206		
11	8층 810호	16.9	6.069		
12	8층 901호	13.84	4.971		
13	9층 902호	17.28	6.206		
14	9층 903호	17.28	6.206		
15	9층 904호	17.28	6.206		
16	9층 905호	14.06	5.05		

감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

기호	층, 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도	비고
17	9층 906호	14.06	5.05	공동주택 (도시형생활주택 원룸형)	철근콘크리트구조 (사용승인일:2022.01.21)
18	9층 907호	17.28	6.206		
19	9층 908호	17.28	6.206		
20	9층 909호	17.28	6.206		
21	9층 910호	16.9	6.069		
22	10층 1001호	13.84	4.971		
23	10층 1002호	17.28	6.206		
24	10층 1003호	17.28	6.206		
25	10층 1004호	17.28	6.206		
26	10층 1005호	14.06	5.05		
27	10층 1006호	14.06	5.05		
28	10층 1007호	17.28	6.206		
29	10층 1008호	17.28	6.206		
30	10층 1009호	17.28	6.206		
31	10층 1010호	16.9	6.069		

3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 조사 완료시점인 2024.04.03입니다.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 실지조사 기간은 2024.04.02 ~ 2024.04.03입니다.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

나. 기준가치 및 감정평가 조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 별도의 감정평가 조건이 제시되지 아니하였으므로 시장가치로 평가하였습니다.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없습니다.

다. 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

1) 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

본건에 대한 감정평가방식의 적용은 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 법령의 규정에 의거하였습니다.

2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

1) 본건은 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 법령과 감정평가에 관한 일반이론 등에 의거 거래사례비교법으로 평가하되 본건이 구분건물인 점을 고려하여 제반 입지조건, 주변 환경 등과 건물의 구조, 규모, 사용자재, 시공정도, 관리 상태 및 층별, 위치별 효용도 등 제반 가치형성요인을 고려하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일체로한 시산가격을 산정한 후 인근의 동류형 부동산의 가격수준, 평가전례 등 가격 참고 자료를 통하여 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

2) 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분건물이므로 다른 감정평가방법의 적용이 곤란하여 주된 방법으로만 평가하였습니다.

3) 본건의 목록 표시는 귀 제시목록에 의거하였으며 위치 확인은 집합건축물대장상 건축물현황도 및 점유 사용부분에 의거하였습니다.

4) 기타 사항은 감정평가요항표에 기재하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

3) 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

- 1) 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」상 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 소유권대지권에 대한 평가이므로 이를 일괄하여 평가하였습니다.
- 2) 구분소유건물은 위 법률의 규정에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 갖으므로 토지와 건물을 구분하여 평가하기는 곤란하나 귀원 요청에 따라 토지가격과 건물가격을 배분하여 평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

2. 감정평가액 산출과정

1) 주된 방법에 따른 산출내역

1-1) 감정평가방법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점 수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

1-2) 거래사례의 선정

인근지역 내 유사부동산의 거래사례 중 물적 유사성이 높은 아래 사례 중 #1(업무시설) 및 #3(도시형생활주택) 사례를 채택하여 각각의 용도별 평가대상물건과 비교하기로 함.

사례	소재지	단지 명칭	동/호 /최고층수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	자료 출처	거래시점 사용승인일
#1	인계동 1***	-	2**호/6층	75.92	45.96	500,000 (6,586/㎡)	등기사항 전부증명서	2023.08.25 2017.05.08
#2	인계동 1***-*	스****	6**호/18층	23.16	3.85	148,800 (6,425/㎡)	등기사항 전부증명서	2022.06.14 2021.07.28
#3	권선동 1***-**	D*-E**	제*동 9**호/12층	16.31	6.29	153,500 (9,411/㎡)	등기사항 전부증명서	2021.04.13 2021.02.25
#4	인계동 1***-*	센*****	11**호/12층	14.64	5.66	154,000 (10,519/㎡)	등기사항 전부증명서	2023.02.20 2021.03.17

감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

1-3) 시점수정

< 비교사례 #1 - 기호1과 비교>

대상물건은 업무시설(사무소)로 한국부동산원이 분기별로 발표하는 ‘상업용 부동산 지역별 자본수익률(경기, 오피스)’로 시점수정치를 산정함.

상업용(오피스) 자본수익률

지역 : 경기 (23.08.25~24.04.03)

2023년 03분기 : 0.03

2023년 04분기 : 0.28

2024년 01분기 이후 : 0.28 (2023년 04분기 자료)

$(1+0.0003*37/92)*(1+0.0028)*(1+0.0028*94/92) \approx 1.00579$

< 비교사례 #3 - 기호2~31과 비교>

대상물건은 공동주택(도시형생활주택 원룸형)으로 한국부동산원이 발표하는 지역별 유형별 자료 중 ‘수원시 권선구 아파트 매매가격지수’를 활용하여 시점 수정함.

2021.03 지수 : 93.3

2024.02 지수 : 93.0

$93.0 / 93.3 \approx 0.99678 (-0.322\%)$

1-4) 사정보정

거래사례에 특별한 사정은 없는 것으로 판단됨. (1.00)

감정평가가액의 산출근거 및 그 결정 의견

1-5) 가치형성요인의 비교 (기호1)

구 분		격차율		비 고
요인 구분	세 부 항 목	사례	대상	
단지 외부요인	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 생산자 서비스 종사자 밀도, 공공시설 및 편익시설의 배치, 공급 및 처리시설의 상태, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	1.00	0.85	평가대상 물건이 사례자료에 비하여 가로의 폭, 구조 등의 요인에서는 우세하나 상업시설, 공공시설 및 편익시설과의 접근성, 인근 토지의 이용상황 등의 요인에서 열세하여 전반적으로는 열세함.
단지 내부요인	건물의 상태 및 각종 설비의 유무, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 주차의 편리성, 건물의 구조 및 마감 상태, 건물의 규모 및 최고 층수, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율 등	1.00	1.10	평가대상 물건이 사례자료에 비하여 건물의 마감상태 등의 요인에서는 열세하나 건물의 노후도, 주차의 편의성, 건물의 규모 및 층수 등의 요인에서는 우세하여 전반적으로 우세함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식, 주출입구와의 거리 등	1.00	0.70	평가대상 물건이 사례자료에 비하여 층별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등 제반 요인에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대체로 유사함.
누 계		0.6545		$0.85 * 1.10 * 0.70 * 1.00$

감정평가가액의 산출근거 및 그 결정 의견

1-5) 가치형성요인의 비교 (기호2, 12, 22)

구 분		격차율		비 고
요인 구분	세 부 항 목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.10	평가대상 물건이 사례자료에 비하여 가로의 폭 및 구조, 조망 등 제반 요인에서 우세함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총 세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)등	1.00	0.95	평가대상 물건이 사례자료에 비하여 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도 등 제반 요인에서 열세함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.00	평가대상 물건이 사례자료에 비하여 채광 등의 요인에서는 우세하나 대지권의 크기 등에서는 열세하며 전반적으로는 유사함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대체로 유사함.
누 계		1.0450		$1.10 * 0.95 * 1.00 * 1.00$

감정평가가액의 산출근거 및 그 결정 의견

1-5) 가치형성요인의 비교 (기호3~5, 8~11, 13~15, 18~21, 23~25, 28~31)

구 분		격차율		비 고
요인 구분	세 부 항 목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.10	평가대상 물건이 사례자료에 비하여 가로의 폭 및 구조, 조망 등 제반 요인에서 우세함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총 세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)등	1.00	0.95	평가대상 물건이 사례자료에 비하여 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도 등 제반 요인에서 열세함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	0.98	평가대상 물건이 사례자료에 비하여 대지권의 크기 등의 요인에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대체로 유사함.
누 계		1.0241		$1.10 * 0.95 * 0.98 * 1.00$

감정평가가액의 산출근거 및 그 결정 의견

1-5) 가치형성요인의 비교 (기호6, 7, 16, 17, 26, 27)

구 분		격차율		비 고
요인 구분	세 부 항 목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.10	평가대상 물건이 사례자료에 비하여 가로의 폭 및 구조, 조망 등 제반 요인에서 우세함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총 세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)등	1.00	0.95	평가대상 물건이 사례자료에 비하여 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도 등 제반 요인에서 열세함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.03	평가대상 물건이 사례자료에 비하여 대지권의 크기 등의 요인에서는 열세하나 채광 및 향별 효용 등에서 우세하여 전반적으로는 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대체로 유사함.
누 계		1.0764		$1.10 * 0.95 * 1.03 * 1.00$

감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

1-6) 비준가격의 산정

기호	거래사례 단가 (원/전유면적㎡)	시점 수정	사정 보정	가치형성 요인 비교	산정 단가 (원/전유면적㎡)	비 고
1	6,586,000	1.00579	1.00	0.6545	4,335,495	
2	9,411,000	0.99678	1.00	1.0450	9,802,828	
3	9,411,000	0.99678	1.00	1.0241	9,606,771	
4	9,411,000	0.99678	1.00	1.0241	9,606,771	
5	9,411,000	0.99678	1.00	1.0241	9,606,771	
6	9,411,000	0.99678	1.00	1.0764	10,097,392	
7	9,411,000	0.99678	1.00	1.0764	10,097,392	
8	9,411,000	0.99678	1.00	1.0241	9,606,771	
9	9,411,000	0.99678	1.00	1.0241	9,606,771	
10	9,411,000	0.99678	1.00	1.0241	9,606,771	
11	9,411,000	0.99678	1.00	1.0241	9,606,771	
12	9,411,000	0.99678	1.00	1.0450	9,802,828	
13	9,411,000	0.99678	1.00	1.0241	9,606,771	
14	9,411,000	0.99678	1.00	1.0241	9,606,771	
15	9,411,000	0.99678	1.00	1.0241	9,606,771	

감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

기호	거래사례 단가 (원/전유면적㎡)	시점 수정	사정 보정	가치형성 요인 비교	산정단가 (원/전유면적㎡)	비 고
16	9,411,000	0.99678	1.00	1.0764	10,097,392	
17	9,411,000	0.99678	1.00	1.0764	10,097,392	
18	9,411,000	0.99678	1.00	1.0241	9,606,771	
19	9,411,000	0.99678	1.00	1.0241	9,606,771	
20	9,411,000	0.99678	1.00	1.0241	9,606,771	
21	9,411,000	0.99678	1.00	1.0241	9,606,771	
22	9,411,000	0.99678	1.00	1.0450	9,802,828	
23	9,411,000	0.99678	1.00	1.0241	9,606,771	
24	9,411,000	0.99678	1.00	1.0241	9,606,771	
25	9,411,000	0.99678	1.00	1.0241	9,606,771	
26	9,411,000	0.99678	1.00	1.0764	10,097,392	
27	9,411,000	0.99678	1.00	1.0764	10,097,392	
28	9,411,000	0.99678	1.00	1.0241	9,606,771	
29	9,411,000	0.99678	1.00	1.0241	9,606,771	
30	9,411,000	0.99678	1.00	1.0241	9,606,771	
31	9,411,000	0.99678	1.00	1.0241	9,606,771	

감정평가가액의 산출근거 및 그 결정 의견

2) 다른 감정평가방법에 따른 산출내역

해당사항 없음.

3) 시산가액 조정 관련사항

해당사항 없음.

4) 평가사례 등

소재지	호수	전유면적 (㎡)	평가액	기준시점	평가목적	비 고
권선동 1***-4	3**호	334.05	1,450,000,000	2022.02.28	담보	
권선동 1***-4	8**호	13.84	134,000,000	2022.02.28	담보	
권선동 1***-4	9**호	17.28	163,000,000	2022.02.28	담보	
권선동 1***-4	10**호	14.06	139,000,000	2022.02.28	담보	
권선동 1***-9	10**호	12.95	86,500,000	2024.01.18	경매	
권선동 1***-9	6**호	12.95	80,000,000	2023.07.21	경매	
권선동 1***-9	9**호	12.95	91,000,000	2022..3.31	기타담보	
권선동 1***-18	9**호	21.6	183,000,000	2024.02.07	기타담보	
권선동 1***-18	8**호	26.67	224,000,000	2024.02.07	기타담보	
권선동 1***-9	9**호	16.85	181,000,000	2024.03.25	기타담보	
권선동 1***-9	8**호	22.37	237,000,000	2024.03.25	기타담보	

감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

라. 감정평가액 결정 의견

위 제반 내용을 검토하여 본건의 건물 및 토지의 소유권대지권 일체로 아래와 같이 가격 결정함.

기호	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	전유면적당 단가(㎡)	산정금액 (원㎡)	적용가액
1	3층 301호	334.05	119.971	4.335.495	1,448,272,105	1,450,000,000
2	8층 801호	13.84	4.971	9,802,828	135,671,140	136,000,000
3	8층 802호	17.28	6.206	9,606,771	166,005,003	166,000,000
4	8층 803호	17.28	6.206	9,606,771	166,005,003	166,000,000
5	8층 804호	17.28	6.206	9,606,771	166,005,003	166,000,000
6	8층 805호	14.06	5.05	10,097,392	141,969,191	142,000,000
7	8층 806호	14.06	5.05	10,097,392	141,969,191	142,000,000
8	8층 807호	17.28	6.206	9,606,771	166,005,003	166,000,000
9	8층 808호	17.28	6.206	9,606,771	166,005,003	166,000,000
10	8층 809호	17.28	6.206	9,606,771	166,005,003	166,000,000
11	8층 810호	16.9	6.069	9,606,771	162,354,430	162,000,000
12	8층 901호	13.84	4.971	9,802,828	135,671,140	136,000,000
13	9층 902호	17.28	6.206	9,606,771	166,005,003	166,000,000
14	9층 903호	17.28	6.206	9,606,771	166,005,003	166,000,000
15	9층 904호	17.28	6.206	9,606,771	166,005,003	166,000,000

감정평가가액의 산출근거 및 그 결정 의견

기호	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	전유면적당 단가(㎡)	산정금액 (원㎡)	적용가액
16	9층 905호	14.06	5.05	10,097,392	141,969,191	142,000,000
17	9층 906호	14.06	5.05	10,097,392	141,969,191	142,000,000
18	9층 907호	17.28	6.206	9,606,771	166,005,003	166,000,000
19	9층 908호	17.28	6.206	9,606,771	166,005,003	166,000,000
20	9층 909호	17.28	6.206	9,606,771	166,005,003	166,000,000
21	9층 910호	16.9	6.069	9,606,771	162,354,430	162,000,000
22	10층 1001호	13.84	4.971	9,802,828	135,671,140	136,000,000
23	10층 1002호	17.28	6.206	9,606,771	166,005,003	166,000,000
24	10층 1003호	17.28	6.206	9,606,771	166,005,003	166,000,000
25	10층 1004호	17.28	6.206	9,606,771	166,005,003	166,000,000
26	10층 1005호	14.06	5.05	10,097,392	141,969,191	142,000,000
27	10층 1006호	14.06	5.05	10,097,392	141,969,191	142,000,000
28	10층 1007호	17.28	6.206	9,606,771	166,005,003	166,000,000
29	10층 1008호	17.28	6.206	9,606,771	166,005,003	166,000,000
30	10층 1009호	17.28	6.206	9,606,771	166,005,003	166,000,000
31	10층 1010호	16.9	6.069	9,606,771	162,354,430	162,000,000

구분건물 평가명세표

소 재 지	경기도 수원시 권선구 권선동 1010-4					
건 물 명	백남규 소유물건(2024타경3700)					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
	1동의 건물의 표시 경기도 수원시 권선구 권선동 1010-4 파크앤시티타워2 [도로명주소] 경기도 수원시 권선구 경수대로 406 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 12층 지2층 지1층 1층 2층~3층, 각각 4층~5층, 각각 6층~12층, 각각	공동주택				
	대지권의 목적인 토지의 표시 토지의 표시 : 1. 경기도 수원시 권선구 권선동 1010-4 (내)	대	688.6			
1	전유부분의 건물의 표시 3층 301호 철근콘크리트구조 대지권의 종류 : 1. 소유권 대지권의 비율 : 1.		334.05 119.971 ----- 688.6	334.05 119.971	1,450,000,000	비준가격

구분건물 평가명세표

소 재 지	경기도 수원시 권선구 권선동 1010-4					
건 물 명	백남규 소유물건(2024타경3700)					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
2	전유부분의 건물의 표시 8층 801호 철근콘크리트구조 대지권의 종류 : 1. 소유권 대지권의 비율 : 1.	토지건물 배분가격	토지	435,000,000	136,000,000	
			건물	1,015,000,000		
				13.84		
			4.971	4.971		
			688.6			
3	전유부분의 건물의 표시 8층 802호 철근콘크리트구조 대지권의 종류 : 1. 소유권 대지권의 비율 : 1.	토지건물 배분가격	토지	40,000,000	166,000,000	
			건물	96,000,000		
				17.28		
			6.206	6.206		
			688.6			
4	전유부분의 건물의 표시 8층 803호 철근콘크리트구조 대지권의 종류 : 1. 소유권	토지건물 배분가격	토지	49,000,000	166,000,000	
			건물	117,000,000		
				17.28		

구분건물 평가명세표

소 재 지	경기도 수원시 권선구 권선동 1010-4
건 물 명	백남규 소유물건(2024타경3700)

기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
5	전유부분의 건물의 표시 8층 804호 철근콘크리트구조	토지건물 배분가격	6.206		166,000,000	
			-----	6.206		
			688.6			
			토지	49,000,000		
			건물	117,000,000		
			17.28	17.28		
	대지권의 종류 : 1. 소유권					
6	전유부분의 건물의 표시 8층 805호 철근콘크리트구조	토지건물 배분가격	6.206		142,000,000	
			-----	6.206		
			688.6			
			토지	49,000,000		
			건물	117,000,000		
			14.06	14.06		
	대지권의 종류 : 1. 소유권					
7	전유부분의 건물의 표시	토지건물 배분가격	5.05			
			-----	5.05		
			688.6			
			토지	42,000,000		
			건물	100,000,000		

구분건물 평가명세표

소 재 지	경기도 수원시 권선구 권선동 1010-4
건 물 명	백남규 소유물건(2024타경3700)

기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
8	8층 806호 철근콘크리트구조	토지건물 배분가격	14.06	14.06	142,000,000	
	대지권의 종류 : 1. 소유권		5.05			
	대지권의 비율 : 1.		-----	5.05		
			688.6			
	전유부분의 건물의 표시		토지	42,000,000		
	8층 807호 철근콘크리트구조		건물	100,000,000		
9	8층 807호 철근콘크리트구조	토지건물 배분가격	17.28	17.28	166,000,000	
	대지권의 종류 : 1. 소유권		6.206			
	대지권의 비율 : 1.		-----	6.206		
			688.6			
	전유부분의 건물의 표시		토지	49,000,000		
	8층 808호 철근콘크리트구조		건물	117,000,000		
9	8층 808호 철근콘크리트구조	토지건물 배분가격	17.28	17.28	166,000,000	
	대지권의 종류 : 1. 소유권		6.206			
	대지권의 비율 : 1.		-----	6.206		
			688.6			

구분건물 평가명세표

소 재 지	경기도 수원시 권선구 권선동 1010-4					
건 물 명	백남규 소유물건(2024타경3700)					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
10	전유부분의 건물의 표시 8층 809호 철근콘크리트구조 대지권의 종류 : 1. 소유권 대지권의 비율 : 1.	토지건물 배분가격	토지	49,000,000	166,000,000	
			건물	117,000,000		
				17.28		
			6.206	6.206		
			688.6			
11	전유부분의 건물의 표시 8층 810호 철근콘크리트구조 대지권의 종류 : 1. 소유권 대지권의 비율 : 1.	토지건물 배분가격	토지	49,000,000	162,000,000	
			건물	117,000,000		
				16.9		
			6.069	6.069		
			688.6			
12	전유부분의 건물의 표시 9층 901호 철근콘크리트구조 대지권의 종류 : 1. 소유권	토지건물 배분가격	토지	48,000,000	136,000,000	
			건물	114,000,000		
				13.84		

구분건물 평가명세표

소 재 지	경기도 수원시 권선구 권선동 1010-4
건 물 명	백남규 소유물건(2024타경3700)

기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
13	전유부분의 건물의 표시 9층 902호 철근콘크리트구조	토지건물 배분가격	4.971	4.971	166,000,000	

			688.6			
			토지 40,000,000 건물 96,000,000			
	대지권의 비율 : 1.		17.28	17.28		
	대지권의 종류 : 1. 소유권		6.206	6.206		
	대지권의 비율 : 1.		-----			
			688.6			
		토지건물 배분가격	토지 49,000,000 건물 117,000,000			
14	전유부분의 건물의 표시 9층 903호 철근콘크리트구조	토지건물 배분가격	17.28	17.28	166,000,000	

			6.206			
			토지 49,000,000 건물 117,000,000			
	대지권의 비율 : 1.		17.28	17.28		
	대지권의 종류 : 1. 소유권		6.206	6.206		
	대지권의 비율 : 1.		-----			
			688.6			
		토지건물 배분가격	토지 49,000,000 건물 117,000,000			
15	전유부분의 건물의 표시					

구분건물 평가명세표

소 재 지	경기도 수원시 권선구 권선동 1010-4					
건 물 명	백남규 소유물건(2024타경3700)					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
16	9층 904호 철근콘크리트구조	토지건물 배분가격	17.28	17.28	166,000,000	
	대지권의 종류 : 1. 소유권		6.206			
	대지권의 비율 : 1.		-----	6.206		
			688.6			
			토지	49,000,000		
			건물	117,000,000		
17	전유부분의 건물의 표시 9층 905호 철근콘크리트구조	토지건물 배분가격	14.06	14.06	142,000,000	
	대지권의 종류 : 1. 소유권		5.05			
	대지권의 비율 : 1.		-----	5.05		
			688.6			
			토지	42,000,000		
			건물	100,000,000		
17	전유부분의 건물의 표시 9층 906호 철근콘크리트구조	토지건물 배분가격	14.06	14.06	142,000,000	
	대지권의 종류 : 1. 소유권		5.05			
	대지권의 비율 : 1.		-----	5.05		
			688.6			

구분건물 평가명세표

소 재 지	경기도 수원시 권선구 권선동 1010-4
건 물 명	백남규 소유물건(2024타경3700)

기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
			공 부	사 정			
18	전유부분의 건물의 표시 9층 907호 철근콘크리트구조 대지권의 종류 : 1. 소유권 대지권의 비율 : 1.	토지건물 배분가격	토지	42,000,000	166,000,000		
			건물	100,000,000			
				17.28			17.28
				6.206			6.206
			-----	688.6			
19	전유부분의 건물의 표시 9층 908호 철근콘크리트구조 대지권의 종류 : 1. 소유권 대지권의 비율 : 1.	토지건물 배분가격	토지	49,000,000	166,000,000		
			건물	117,000,000			
				17.28			17.28
				6.206			6.206
			-----	688.6			
20	전유부분의 건물의 표시 9층 909호 철근콘크리트구조 대지권의 종류 : 1. 소유권	토지건물 배분가격	토지	49,000,000	166,000,000		
			건물	117,000,000			
				17.28			17.28

구분건물 평가명세표

소 재 지	경기도 수원시 권선구 권선동 1010-4					
건 물 명	백남규 소유물건(2024타경3700)					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
21	전유부분의 건물의 표시 9층 910호 철근콘크리트구조	토지건물 배분가격	6.206	6.206	162,000,000	

			688.6			
			토지	49,000,000		
			건물	117,000,000		
	대지권의 비율 : 1.		16.9	16.9		
	대지권의 종류 : 1. 소유권		6.069	6.069		
	대지권의 비율 : 1.		-----			
			688.6			
		토지건물	토지	48,000,000		
		배분가격	건물	114,000,000		
22	전유부분의 건물의 표시 10층 1001호 철근콘크리트구조	토지건물 배분가격	13.84	13.84	136,000,000	

			4.971	4.971		
	대지권의 종류 : 1. 소유권		-----			
	대지권의 비율 : 1.		688.6			
		토지건물	토지	40,000,000		
		배분가격	건물	96,000,000		
23	전유부분의 건물의 표시					

구분건물 평가명세표

소 재 지	경기도 수원시 권선구 권선동 1010-4
건 물 명	백남규 소유물건(2024타경3700)

기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
24	10층 1002호 철근콘크리트구조 대지권의 종류 : 1. 소유권 대지권의 비율 : 1.	토지건물 배분가격	17.28	17.28	166,000,000	
			6.206			
			-----	6.206		
			688.6			
			토지	49,000,000		
			건물	117,000,000		
25	전유부분의 건물의 표시 10층 1003호 철근콘크리트구조 대지권의 종류 : 1. 소유권 대지권의 비율 : 1.	토지건물 배분가격	17.28	17.28	166,000,000	
			6.206			
			-----	6.206		
			688.6			
			토지	49,000,000		
			건물	117,000,000		
26	전유부분의 건물의 표시 10층 1004호 철근콘크리트구조 대지권의 종류 : 1. 소유권 대지권의 비율 : 1.	토지건물 배분가격	17.28	17.28	166,000,000	
			6.206			
			-----	6.206		
			688.6			
			토지	49,000,000		
			건물	117,000,000		

구분건물 평가명세표

소 재 지	경기도 수원시 권선구 권선동 1010-4					
건 물 명	백남규 소유물건(2024타경3700)					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
26	전유부분의 건물의 표시 10층 1005호 철근콘크리트구조 대지권의 종류 : 1. 소유권 대지권의 비율 : 1.	토지건물 배분가격	토지	49,000,000	142,000,000	
			건물	117,000,000		
			14.06	14.06		
			5.05	5.05		
			688.6			
27	전유부분의 건물의 표시 10층 1006호 철근콘크리트구조 대지권의 종류 : 1. 소유권 대지권의 비율 : 1.	토지건물 배분가격	토지	42,000,000	142,000,000	
			건물	100,000,000		
			14.06	14.06		
			5.05	5.05		
			688.6			
28	전유부분의 건물의 표시 10층 1007호 철근콘크리트구조 대지권의 종류 : 1. 소유권	토지건물 배분가격	토지	42,000,000	166,000,000	
			건물	100,000,000		
			17.28	17.28		

구분건물 평가명세표

소 재 지	경기도 수원시 권선구 권선동 1010-4
건 물 명	백남규 소유물건(2024타경3700)

기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
29	전유부분의 건물의 표시 10층 1008호 철근콘크리트구조	토지건물 배분가격	6.206	6.206	166,000,000	

			688.6			
			토지 49,000,000 건물 117,000,000			
	대지권의 비율 : 1.		17.28	17.28		
	대지권의 종류 : 1. 소유권		6.206	6.206		
	대지권의 비율 : 1.		-----			
			688.6			
		토지건물 배분가격	토지 49,000,000 건물 117,000,000			
30	전유부분의 건물의 표시 10층 1009호 철근콘크리트구조	토지건물 배분가격	6.206	6.206	166,000,000	

			688.6			
			토지 49,000,000 건물 117,000,000			
	대지권의 비율 : 1.		17.28	17.28		
	대지권의 종류 : 1. 소유권		6.206	6.206		
	대지권의 비율 : 1.		-----			
			688.6			
		토지건물 배분가격	토지 49,000,000 건물 117,000,000			
31	전유부분의 건물의 표시					

구분건물 평가명세표

소 재 지	경기도 수원시 권선구 권선동 1010-4					
건 물 명	백남규 소유물건(2024타경3700)					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
	10층 1010호 철근콘크리트구조		16.9	16.9	162,000,000	
	대지권의 종류 : 1. 소유권		6.069			
	대지권의 비율 : 1.		-----	6.069		
			688.6			
		토지건물 배분가격	토지	48,000,000		
			건물	114,000,000		
	합 계				₩6,184,000,000.-	
		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 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 수원시 팔달구 인계동에 소재하는 '수원시청' 남서측 인근에 위치하며 부근 일대는 오피스텔, 공동주택, 업무시설 및 근린생활시설 등의 혼재지역임.

(2) 교통상황

본건 단지 내까지 차량 출입 용이하며 북동측 인근에 전철역(수원시청역)이 위치하는 외에 인근에 버스정류장이 소재하여 제반 교통사정은 양호한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 12층 건물 내 3층 301호 외 30개호로서,

- 외벽 : 적연와 치장쌓기 또는 석재 붙임 등.
- 바닥 : 아스타일 마감 등 (301호 부분),
- 천정 : 텍스 붙임 등(301호 부분),
- 창호 : 샷시 구조임.

(4) 이용상태

3층 301호(사무소 - 상호 'KT M&S)를 제외하고는 관계인의 폐문 부재로 내부를 확인하지 못하였으며 공부상 공동주택(도시형생활주택 원룸형)으로 내부구조 등에 관하여는 별도로 첨부하는 '건물개황도'를 참조하시기 바람.

(5) 설비내역

위생 및 급배수시설, 난방시설(301호는 시스템 에어컨에 의한 냉난방시설), 소화설비, 승강기설비 및 주차시설 등이 갖추어져 있는 것으로 탐문됨.

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

단일필지 세로장방형의 토지로 접면도로 및 인접토지 등과 등고 평탄하며 공동주택 등의 부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

지적공부상 본 토지의 북서측 및 남동측으로 각각 소로1류, 소로3류에 접하며 북서측 소로는 간선도로인 대로1류에 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

토지이용계획확인서상 도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(일반), 지구단위 계획구역(시청지구), 소로1류(폭 10m~12m)(접함), 소로3류(폭 8m 미만)(접함), 가축사육제한 구역, 비행안전제6구역(전술)이며 기타 자세한 내용에 관하여는 별도로 첨부하는 토지이용 계획확인서 사본을 참조하시기 바람.

(9) 공부와의 차이

본건은 구분건물이나 토지대장상 대지권이 등록되어 있지 않은 상태임.

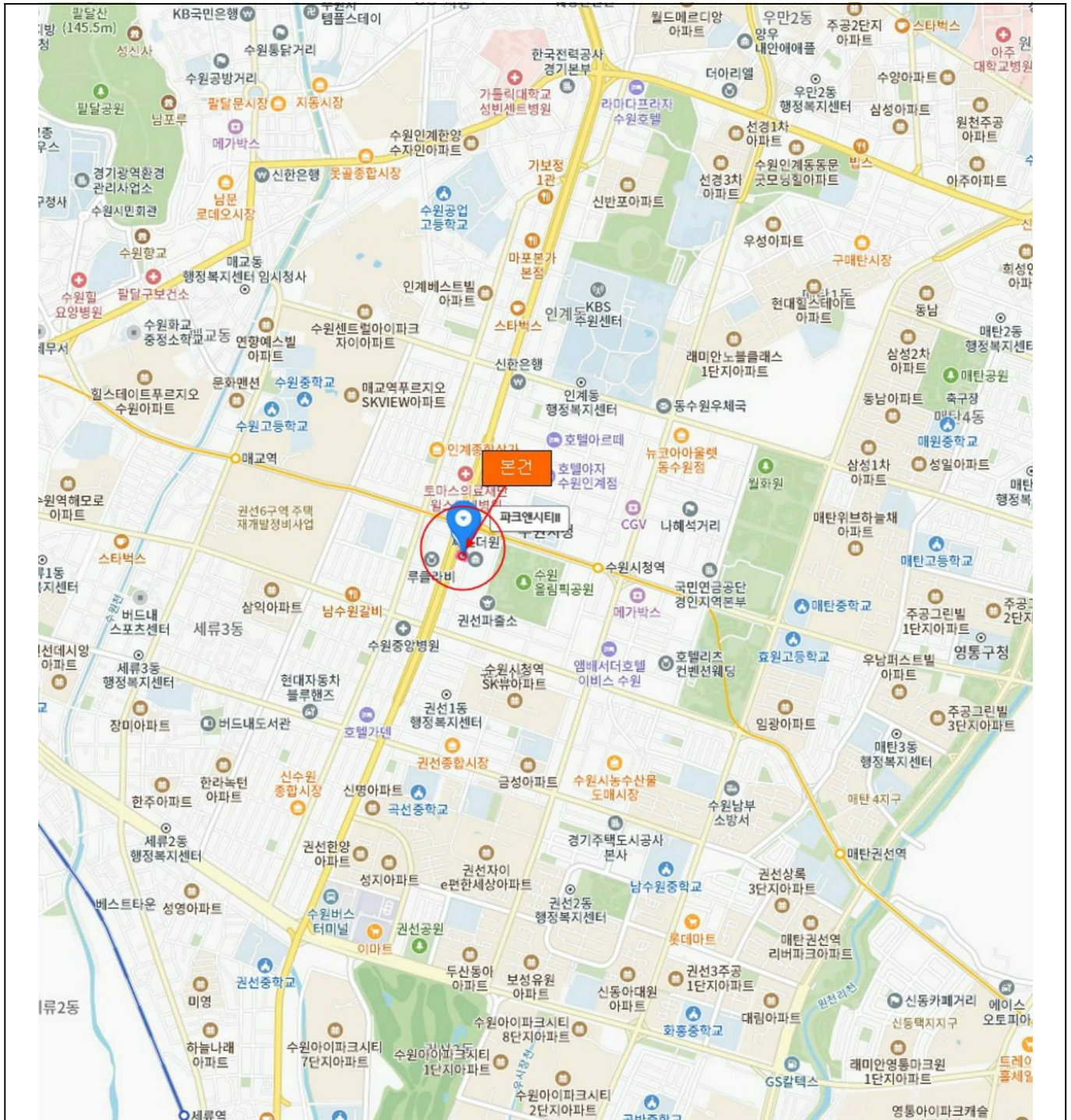
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대 관계는 미상임.
- 본건 중 관계인의 폐문 부재로 내부를 확인하지 못한 부분은 통상적인 관리 및 이용상황 등을 상정하여 평가하였는 바 경매 진행 시 참고하시기 바라며 경매 참여 시에는 반드시 사전에 확인하시기 바람.

광역위치도



소재지 경기도 수원시 권선구 권선동 1010-4 파크앤시티타워2 3층 301호 외



상 세 위 치 도



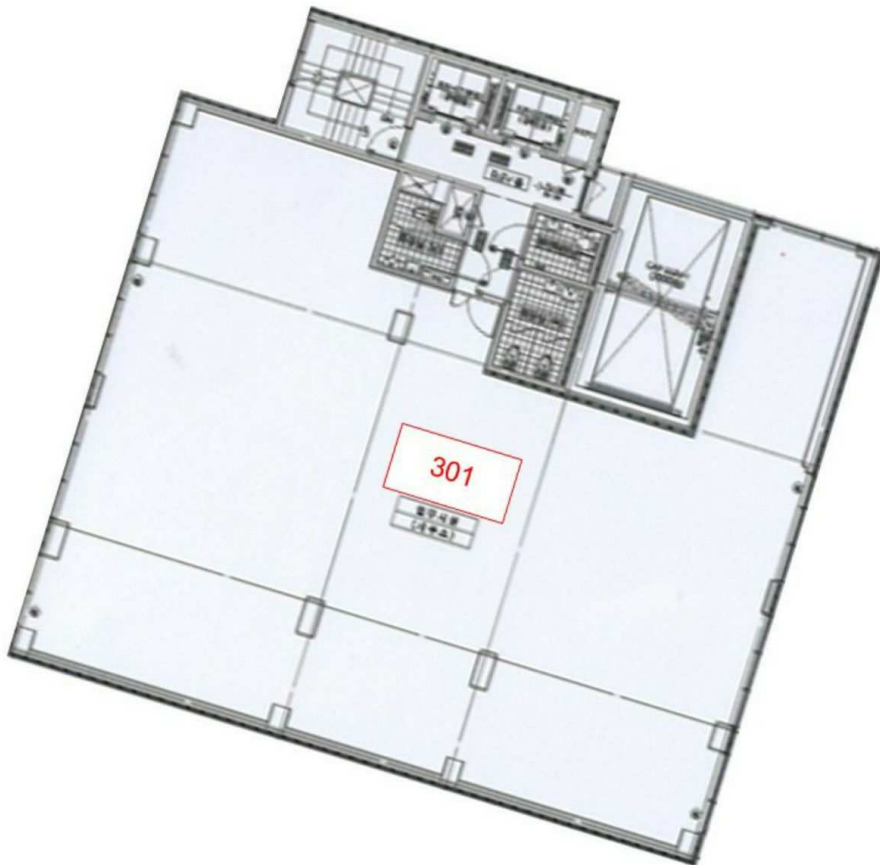
소재지

경기도 수원시 권선구 권선동 1010-4 파크앤시티타워2 3층 301호 외



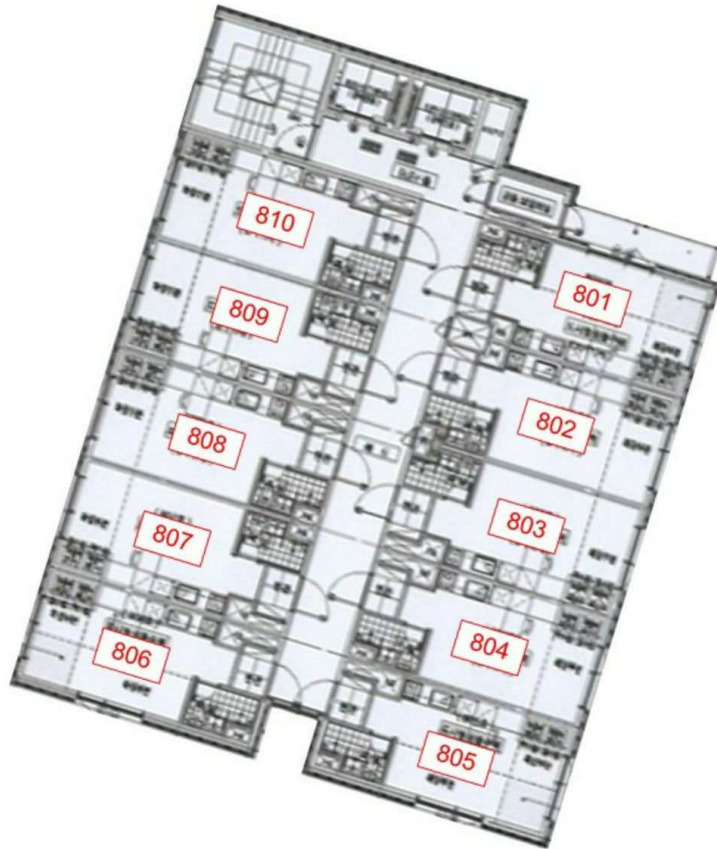
건 물 개 황 도

< 3층 호 배치도 >



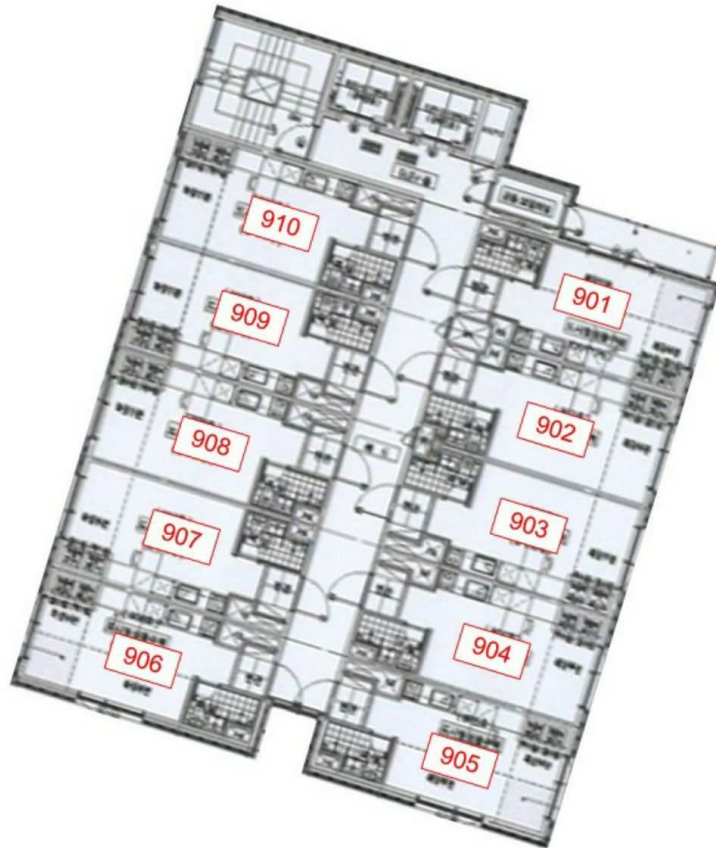
건물개황도

< 8층 호 배치도 >



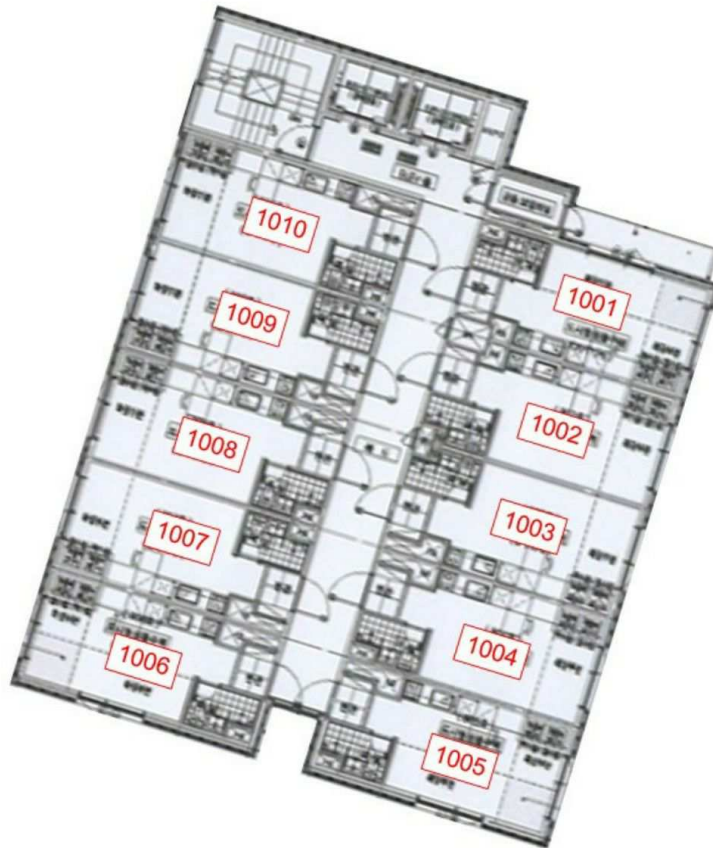
건물개황도

< 9층 호 배치도 >



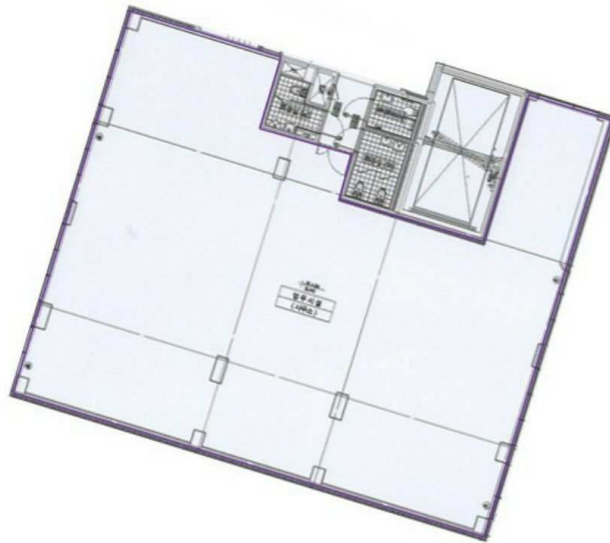
건 물 개 황 도

< 10층 호 배치도 >

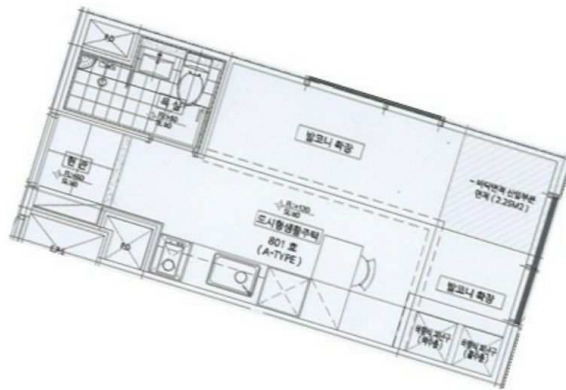


건물개황도

< 내부 구조 참고도 >



(301호)

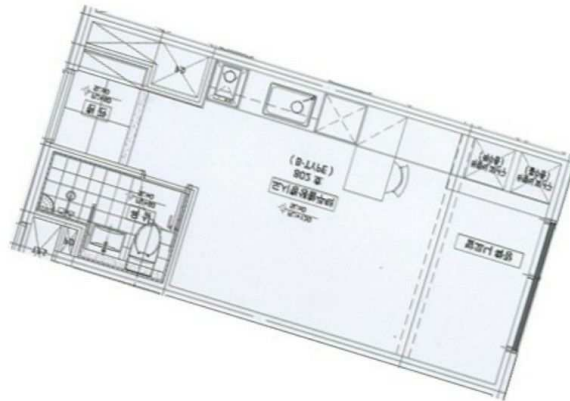


(801호, 901호, 1001호 - 동일 구조)

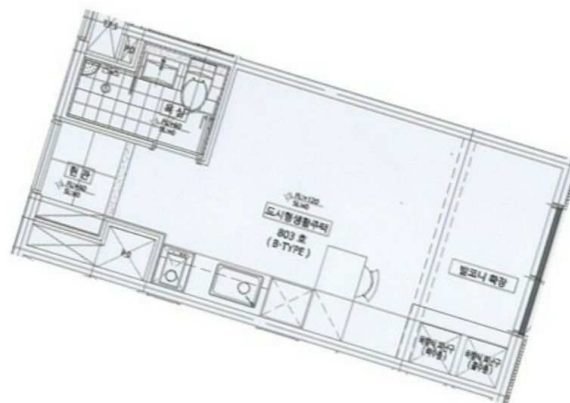
<3층 301호(내부 상황은 사진으로 대체)를 제외하고는 관계인의 폐문부재로 내부를 확인하지 못하여 집합건축물대장상 건축물현황도에 의거 도시하였으며 실제와는 다를 수도 있으므로 경매 참여 시에는 반드시 사전에 재확인하시기 바램 - 이하 같음>

건물개황도

< 내부 구조 참고도 >



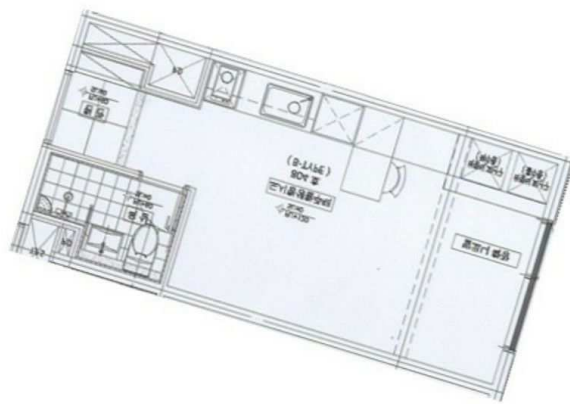
(802호, 902호, 1002호 - 동일 구조)



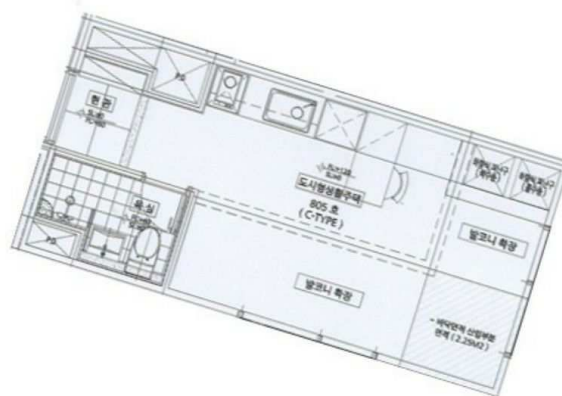
(803호, 903호, 1003호 - 동일 구조)

건물개황도

< 내부 구조 참고도 >



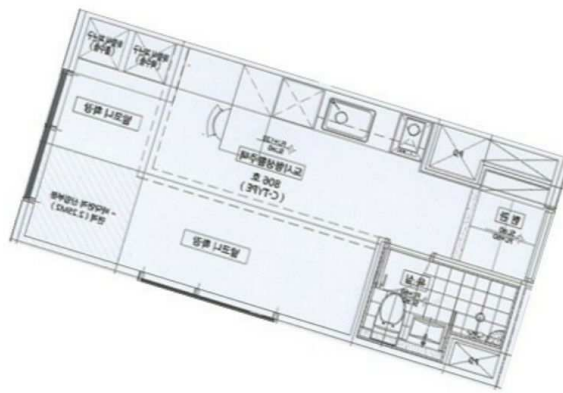
(804호, 904호, 1004호 - 동일 구조)



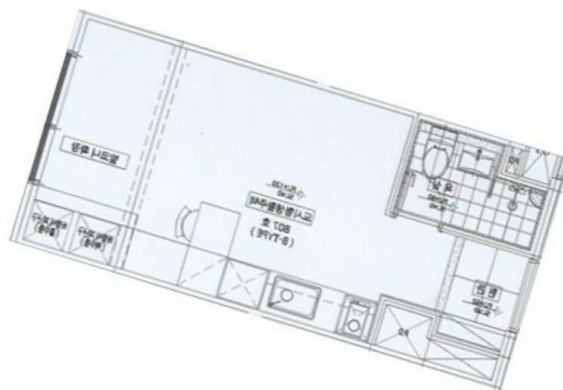
(805호, 905호, 1005호 - 동일 구조)

건물개황도

< 내부 구조 참고도 >



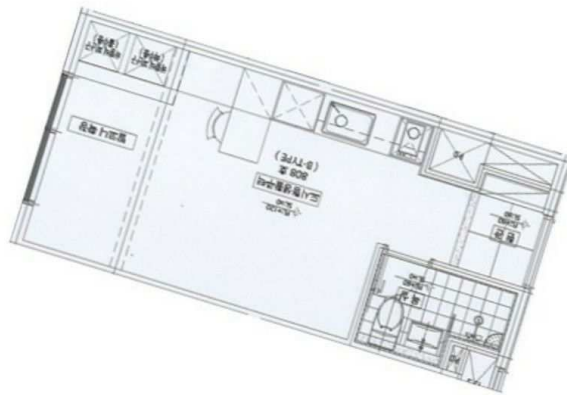
(806호, 906호, 1006호 - 동일 구조)



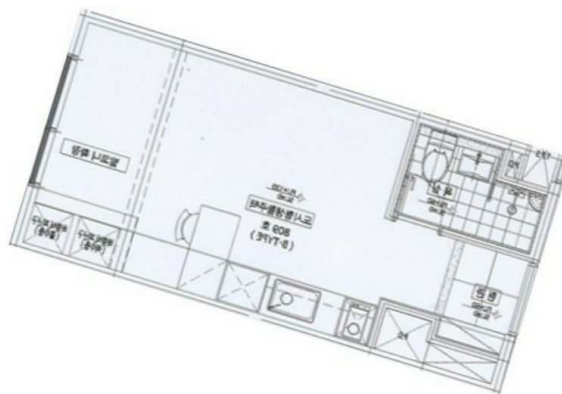
(807호, 907호, 1007호 - 동일 구조)

건물개황도

< 내부 구조 참고도 >



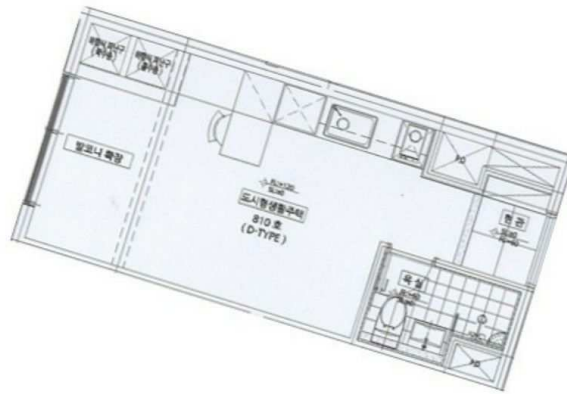
(808호, 908호, 1008호 - 동일 구조)



(809호, 909호, 1009호 - 동일 구조)

건물개황도

< 내부 구조 참고도 >

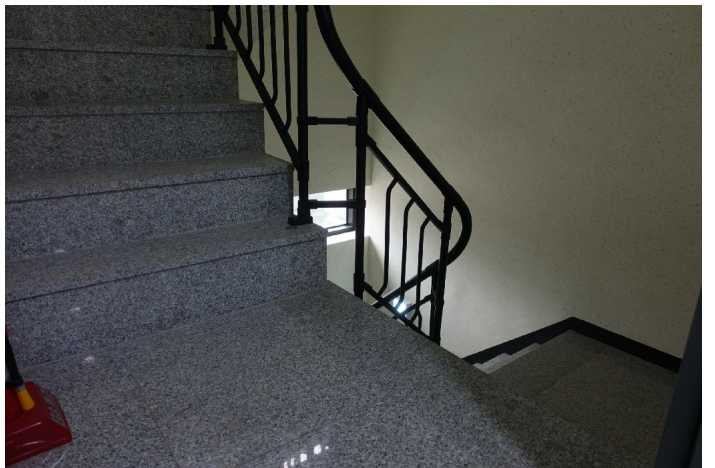


(810호, 910호, 1008호 - 동일 구조)





1



3



3



301



301



301



301



3



8



8



8



801



802



803



804



805



806



807



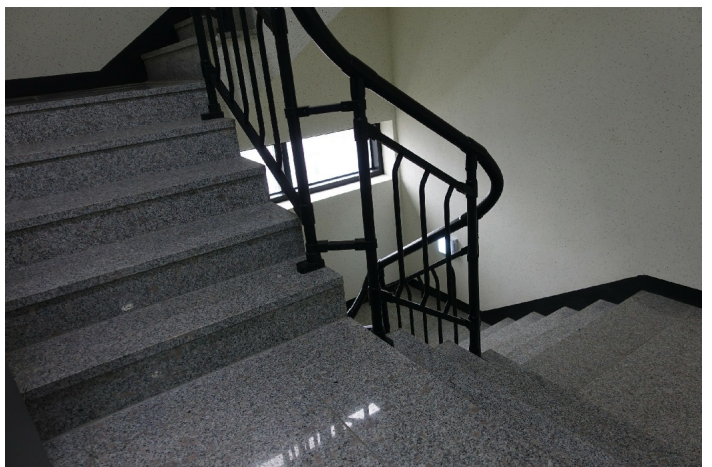
808



809



810



9



9



9



901



902



903



904



905



906



907



908



909



910



10



10



10



1001



1002



1003



1004



1005



1006



1007



1008



1009



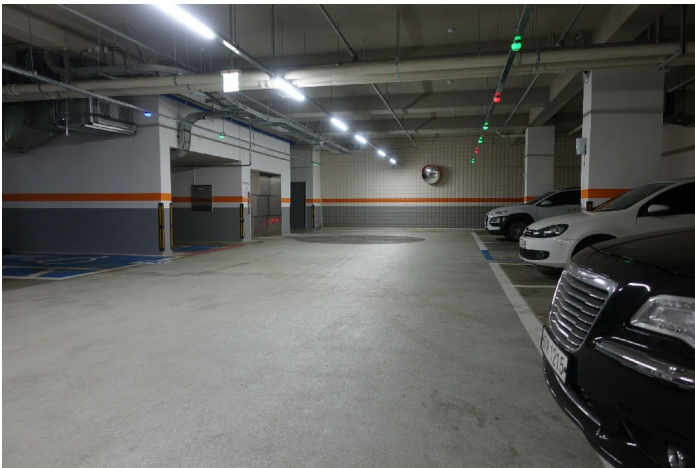
1010



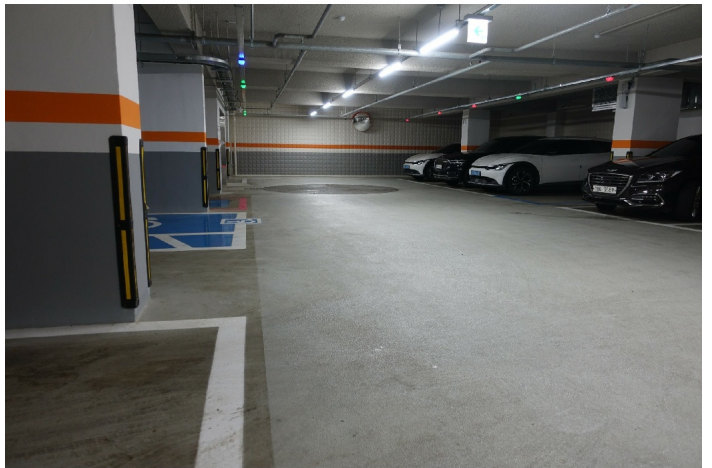
1



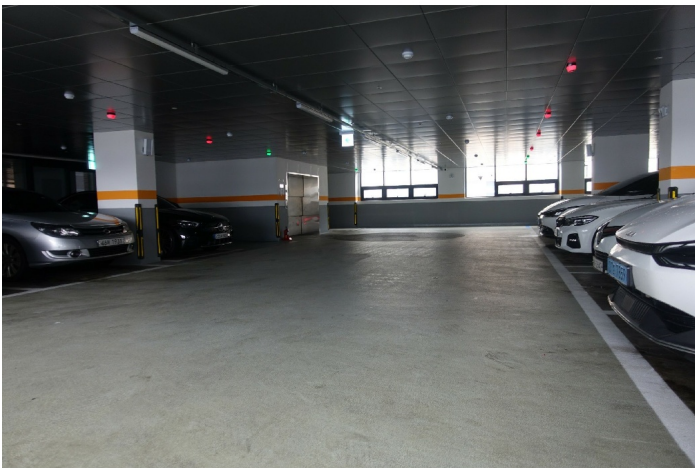
1



1



2



4



5



- ()



- ()



- ()



- ()