

감정평가서

의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김택창
건명	최화자 소유물건(2025타경55057)
감정서번호	진흥2025-040101

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

진흥감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

신시균

감정평가액	찰억구천칠백삼십일만삼천구백사십원정(₩797,313,940.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김택창		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매16계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	최화자 (2025타경55057)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.04.03	2025.04.02 ~ 2025.04.03	2025.04.07	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	203.40	토지	203.40	-	699,696,000
	건물	269.66	건물	378.22	-	91,332,940
	제시외건물	31.30	제시외건물	31.30	-	6,285,000
합계					₩797,313,940	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 수원시 권선구 구운동에 위치하는 “구운중학교” 북서측 인근에 소재하는 1층 소매점 및 2,3층 단독주택 건물으로서, 수원지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 감정평가의 기준가치 및 기준시점

가. 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가 하였으며, 본건 평가 대상물건의 수요성, 환가성 및 평가목적 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정 하였음.

나. 본건 평가의 기준시점은 평가대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 04월03일임.

3. 감정평가의 조건

별도의 조건은 없음.

4. 기타 참고사항

본건은 1층 소매점 및 2,3층 단독주택 건물로 대상물건 조사를 위하여 현지에 방문하였으나, 소유자의 조사거부 등으로 건물내부의 출입이 불가능하여, 부득이 건물의 외부관찰 및 , 탐문등에 의거 조사 평가하였는바, 경매진행 및 참여시 건물등의 구조 및 용도를 재확인 하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5 . 대상물건(토지.건물.) 개요

가. 건물 개요

일련 번호	소재지	경기도 수원시 권선구 구운동 518-1			
	도로명주소	경기도 수원시 권선구 구운로 33-1			
1	구조	용도	면적(m ²)	사용 승인일	비 고
	라멘조 및 연와조 슬래브지붕 3층	소매점, 주택	1층: (소매점)116.06 2층: (주택) 116.06 3층: (주택) 108.56 지층: (대피소) 37.54 내역 지층, 1층 라멘조 2층, 3층 연와조	1990.11.8	-

나. 토지 개요

일련 번호	소재지	지목	면적 (m ²)	용도 지역	지형, 지세	이용 상황	도로 교통	공시 지가 (2025.01.01.)	비 고
2	경기도 수원시 권선구 구운동 518-1	대	203.4	제2종 일주	세장형 평지	주상용	소로 한면	1,898,000	-

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가 방법의 적용

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

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

가. 감정평가 방법

㉠ 원가방식

기준시점에서 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건이 가지는 현재의 가격을 산정하는 방법임.

㉡ 비교방식

대상부동산과 동일성 또는 유사성이 있는 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정등을 가하여 가격을 산정하는 방법임.

㉢ 수익방식

대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익 또는 미래의 현금흐름을 적정한 율로 환원 또는 할인하여 기준시점에 있어서의 평가가격을 산정하는 방법임.

㉣ 공시지가 기준법

토지의 평가방법으로 대상토지와 제반 가치형성요인이 동일 하거나 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교와, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 방법임.

나. 감정평가 방법의 결정

㉠ 토지의 가격

본건 토지의 가격은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제21조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거, 상기 평가방법중 공시지가기준법을 주된 평가 방법으로 적용하되, 비교방식(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토 하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

㉠ 건물의 가격

본건 중 건물의 가격은 건물만의 거래가 극히 희소하여 거래사례비교법에 의한 정확한 가격의 추출이 어렵고, 토지와 건물에 각각 귀속된 수익가치의 산출이 어려워 기준시점에서 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건이 가지는 현재의 가격을 산정하는 방법인 원가법에 의거 하였습니다.

2. 토지 감정평가액 산출

(1) 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 평가개요

대상토지와 가치형성요인이 동일 하거나 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정 지역요인 및 개별요인 의 비교와 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 시산가액을 산정 하였습니다.

나. 공시지가 비교표준지 선정

㉡ 비교 표준지 내역

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	공시 기준일
A	구운동 519-4	대	202.90	주상용	2종 일주	중로 한면	세장형 평지	1,957,000	2025.01.01

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

㉠ 비교표준지 선정이유

본건 토지와 용도지역이 동일하고, 이용상황 및 주변상황이 유사하며, 지리적 위치가 인근지역에 소재하는 표준지로서, 대상토지 평가를 위한 비교가 가능하여 공시지가 비교표준지로 선정하였습니다.

다. 시점수정

① 지가변동률 (2025년 4월 03일 기준)

소재지	용도지역	지가변동률	비 고
경기도 수원시 권선구	주거지역	0.564%	2025.01.01.~2025.04.03
	합 계		2025.01.01.~2025.02.28. : 0.360 2025.02.01.~2025.02.28. : 0.167 $(1+0.00360)*(1+0.00167*34/28) \approx 1.00564$

※ 2025년 03월 이후의 지가변동률은 미고시 상태인 바, 2025년 02월 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용하였습니다.

② 시점수정기준

시점수정은 공시기준일 현재의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로서 국토교통부장관이 월별로 조사, 발표하는 비교표준지와 동일한 시.군.구의 동일 용도지역별 지가변동률을 활용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 시점수정치율 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 권선구 주거지역 : 1.00564
-------	----------------------------

라. 지역요인 비교

공시지가 비교표준지는 본건토지 인근에 위치하는 토지로서 제반 지역요인 유사함. 격차율(1.00)

마. 개별요인 비교

① 개별요인(주택) 비교항목

조건	항목	세항목
가로 조건	가로의폭,구조등의 상태	폭, 포장, 보도.
		계통 및 연속성.
접근 조건	교통시설과의 및 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성.
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교,병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경 조건	일조 등, 자연환경.	일조,통풍 등, 조망,경관,지반,지질 등.
	인근환경	인근토지의 이용상황,인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태.	상수도, 하수도 도시가스 등
	위험 및 혐오시설.	변전소,가스탱크,오수처리장의 유무,고압선등과의거리
획지 조건	면적,접면너비,깊이.	면적,접면너비,깊이.
	형상,방위, 고저등.	부정형지,삼각지,자투형지,방위,고저,경사지.
	인접도로 상태.	각지,2면획지,3면획지.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역,지구,구역 등 기타규제(입체이용제한등)
기타 조건	기 타	장래의동향, 기타

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

② 개별요인 비교치

일련 번호	표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누 계	비 고
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	-
제반 각 조건 대등함.									

바. 그 밖의 요인 보정

① 그 밖의 요인을 통한 가격보정의 필요성

[감정평가에 관한 규칙] 제14조 제2항 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.

② 인근 평가선례

(자료출처:협회 감정평가정보)

순위	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	평가 목적	도로 교통	토지 용도	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비 고
㉠	구운동 495-*	대	181.0	2종 일주	담보	소로 각지	주상용	2024. 09.13	3,400,000	적용
㉡	구운동 502-*	대	266.1	2종 일주	담보	세로가	주상용	2023. 07.25	3,450,000	-
㉢	구운동 509-*	대	312.0	2종 일주	담보	소로 각지	주상 기타	2024.05.27	3,300,000	-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

③ 인근 유사토지의 탐문 지가수준

본건은 수원시 권선구 구운동 2종일반주거 지역내에 위치하는 주상용지로 유사토지의 거래시세임.	3,000,000/m ² ~ 3,600,000/m ²
---	---

④ 그밖의요인의 격차 율 산정

ㄱ) 사례의 선정

비교표준지 및 평가대상 토지와 용도지역, 이용상황이 동일 또는 유사한 인근지역에 위치 하는등 비교가능성이 크다고 사료되는 인근 평가선례 중 기호 ㉞를 선정함.

ㄴ) 산정산식

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

(표준지 공시지가 시점수정) 공시지가 x 시점수정

ㄷ) 사정보정

인근평가선례는 적정한 시세를 반영하여 평가하였으므로 사정보정 없음.(1.00)

ㄹ) 시점수정

사례기호	기 간	용도지역	지가변동률(%)	
인근평가선례 기호㉞	2024.09.13 - 2025.04.03	주거지역	1.410%	1.01410

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

ㄴ) 지역요인비교

인근평가선례와 표준지공시지가 동일 수급권내에 위치하여 지역요인 대체적으로 유사함.(1.00)

ㄷ) 개별요인비교

표준지	평가 선례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누 계	비 고
A	㉔	0.98	1.02	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	-
평가사례는 비교표준지 인근에 위치하는 토지로서 비교표준지와 이용상황 및 제반 개별요인이 대등하나 비교표준지가 접면도로등 가로조건 열세이며, 접근조건은 표준지가 우세함.									

ㄹ) 그 밖의요인 보정치 산정

구분	단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	격차율	적용율
사례(㉔)기준 비교표준지	3,400,000	1.01410	1.00	1.00	3,447,940	1.752	1.75
비교표준지(A)	1,957,000	1.00564	1.00	1.00	1,968,037		

ㅇ) 그 밖의요인 보정치 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 감정평가전례, 감정평가 목적등을 고려하고 평가의 적정성을 기하기 위하여, 그 밖의 요인에 의거 75% 상향 보정이 필요함.(적용율:1.80)

사. 공시지가기준법에 의한 토지 단가

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

일련 번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1,957,000	1.00564	1.00	1.00	1.75	3,444,066	3,440,000

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

(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.

나. 인근 토지의 거래사례

(감정평가정보체계)

기 호	소재지	지목	용도 지역	이용 상황	면적 (㎡)	거래가격	거래시점	비고
㉔	구운동 51*	대	2종 일주	주상용	213.9	1,050,000,000 (@3,355,000/㎡)	2024.04.25	토지, 건물 일괄거래
㉕	구운동 535-*	대	2종 일주	단독주택	181.3	500,000,000 (@ 2,560,000/㎡)	2024.04.24	토지, 건물 일괄거래

다. 비교 거래사례의 채택

거래사례는 용도지역, 이용상황등이 유사하여 비교가능성이 높은 사례를 선정하는바, 비교 사례는 대상토지와 이용상황 등이 유사하며 근거리 소재하는 거래사례로서 기호 ㉔를 선정함.

라 . 사정보정

상기 거래사례는 매수자와 매도자간의 정상적인 거래로 판단됨.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

마. 시점수정

사례기호	기 간	용도지역	지가변동률(%)
거래사례 ㉔	2024.04.25 - 2025.04.03	2종일반주거	2.426 (1.02426)

마. 가치형성요인(지역요인)비교

거래사례는 본건 인근에 소재하는바, 제반 가치형성요인(지역요인)은 대등함.(1.00)

바. 가치형성요인(개별요인)비교

대상토지	거래사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누 계	비 고
1	㉔	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.98	-

사례토지는 대상토지 인근에 위치하는 토지로 대상토지가 가로조건 열세이나 기타 잔여 개별조건 대등함.

사. 거래사례비교법에 의한 토지 단가

대상 토지	거래사례 (원/m ²)	사정 보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
1	3,355,000	1.00	1.02426	1.00	0.98	3,367,664	3,370,000

(3) 시산가액 합리성 검토 및 토지 감정평가액의 결정

가. 시산가액

대상토지 일련번호	공시지가기준법단가 (원/m ²)	거래사례비교법단가 (원/m ²)	결정단가(원/m ²)
1	3,440,000	3,370,000	3,440,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 토지 시산가액 검토 및 토지 감정평가액 결정

상기 산정된 시산가액의 검토결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한법률」 및 <감정평가에 관한 규칙>에 근거한 공시지가기준법에 의한 감정평가액은 동규칙 제 12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 평가가액 보다 그 적정성이 인정되고 있고 또한 당해 평가목적(경매)등을 종합적으로 고려해 볼 때 공시지가기준법에 의한 가격이 합리적이며 타당하다고 사료되어 본건 토지의 평가가액을 공시지가기준법에 의하여 산정된 가액으로 결정하였음.

4 . 건물 평가가격 산출

(1) 대상 건물 개요

일련 번호	소재지	구조	용도	면적(m ²)	비 고 (사용승인일)
1	경기도 수원시 권선구 구운동 518-1	라멘조 및 연와조 슬래브지붕 3층 소매점, 주택 내역 지층, 1층 라멘조 2층, 3층 연와조	1층(소매점)	116.06	1990.11.08.
			2층 (주택)	116.06	
			3층 (주택)	108.56	
			지층(대피소)	37.54	

(2). 감정평가방법의 적용

본건 건물의 평가 가격은 「감정평가에 관한 규칙」 제 15조에 의거, 대상물건의 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 산정된 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 평가하였으며, 감가수정은 경제적 내용년수를 기준으로 하는 정액법으로 하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3). 제조달 원가의 산정

가. 본건 건물 평가에 적용되는 제조달원가는 대상건물의 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태 및 부대설비와 관리상태등을 참작 하여 결정하되, 아래 표시한 한국 부동산연구원 발행, 건축물 제조달 원가자료집(2024년)의 표준단가를 참고하였음.

분류 번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
01-01-02-09	일반주택	벽돌조 평지붕	4	1,277,000	45 (40-50)

나. 제조달 원가

본건 대상건물의 제조달원가는 대상건물과 유사한 구조 및 용도 건물의 표준단가를 참작하되 사용자재, 시공방법, 시공정도,등을 참작하고 부대 설비가액 등을 포함하여 제조달원가를 아래와 같이 결정합니다.

일련 번호	용도	구조	면적(㎡)	제조달원가 (원/㎡)
2	소매점 및 주택	라멘조 및 연와조 슬래브지붕 3층	1층 (소매점) : 116.06	1,000,000
			2층 (주택) : 116.06	1,200,000
			3층 (주택) : 108.56	
			지층 (대피소) : 37.54	700,000

(4). 감가수정 및 적용단가

감가수정이라 함은 대상물건에 대한 제조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

경우에 물리적감가, 기능적감가 또는 경제적감가등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업으로서, 감가수정방법에는 정액법, 정률법, 상환기금법, 관찰감가법이 있으며, 본건은 정액법에 의거 하였습니다.

일련번호	기준시점	사용승인일	내용연수	경과연수	잔존연수
1	2025.04.03	1990.01.08	45	35	10

(5). 기타 참고사항

본건 건물 옥상에 소재하는 옥탑 및 부속주택, 옥외화장실은 제시외건물로서 건물의 용재, 시공 및 현황과 관리상태 등을 고려하고, 정액법으로 감가수정 하였습니다.

(6). 건물단가결정

일련번호	구조	용도	재조달 원가	내용연수	잔존연수	잔존가치율	적용단가
1.	라멘조 및 연와조 슬래브지붕 3층	1층 (소매점)	1,000,000	45년	10년	10/45	222,000
		2층 (주택)	1,200,000	45년	10년	10/45	266,000
		3층 (주택)		45년	10년	10/45	155,000
		지층 (대피소)	700,000	45년	10년	10/45	155,000
제 시 외 건 물							
구분	용도	구조	재조달 원가	내용연수	잔존연수	잔존가치율	적용단가
㉠	옥탑	벽돌조 슬래브지붕	700,000	45년	10년	10/45	155,000
㉡	부속주택	판넬조 평지붕	750,000	30년	10년	10/30	250,000
㉢	창고	판넬조 평지붕	600,000	30년	10년	10/30	200,000

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 고려하여 아래와 같이 평가가액을 결정하고, 제시외건물은 건물의 현황등을 고려하여 관찰감가를 병용 감가수정하였음.

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	평가가액	비고
2	수원시 권선구 구운동 518-1	대	203.4	3,440,000	699,696,000	-

일련 번호	소재지	구조	용도	면적(㎡)		단가 (원/㎡)	평가가액	비고
				공부	사정			
1	수원시 권선구 구운동 518-1	라멘조 및 연와조 슬래브지붕 3층	1층(소매점)	116.06	116.06	222,000	25,765,320	-
			2층(주택)	116.06	224.62	266,000	59,748,920	
			3층(주택)	108.56				
			지층(대피소)	37.54	37.54	155,000	5,818,700	

제시외건물

일련 번호	용도	구조	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	평가가액	비고
㉠	옥탑	벽돌조 슬래브지붕	15.0	155,000	2,325,000	-
㉡	부속주택	판넬조 평지붕	14.0	250,000	3,500,000	-
㉢	창고	판넬조 평지붕	2.3	200,000	460,000	-

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 권선구 구운동 [도로명주소] 경기도 수원시 권선구 구운로 33-1	518-1 위지상	소매점, 주택	라멘조 및 연와조 슬래브지붕 3층						
					1층(소매점)	116.06	116.06	222,000	25,765,320	1,000,000 x 10/45
					2층(주택)	116.06	224.62	266,000	59,748,920	1,200,000 x 10/45
					3층(주택)	108.56				
					지층(대피소)	37.54	37.54	155,000	5,818,700	700,000 x 10/45
내역 지층,1층 2층,3층		라멘조 연와조								
2	동 소	518-1	대	제2종 일반주거지역	203.4	203.4	3,440,000	699,696,000		
소 계								₩791,028,940		
	(제시외건물)									
㉠	동 소	518-1	옥탑	벽돌조 평지붕	(15.0)	15.0	155,000	2,325,000	700,000 x 10/45	
㉡	동 소	518-1	부속주택	판넬조 평지붕	(14.0)	14.0	250,000	3,500,000	750,000 x 10/30	
㉢	동 소	518-1	창고	판넬조 평지붕	(2.3)	2.3	200,000	460,000	600,000 x 10/30	
소 계								₩6,285,000		
합 계								₩797,313,940.-		
				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

본건은 경기도 수원시 권선구 구운동 소재 "구운중학교" 북서측 인근에 위치한 부동산으로서 주위는 근린생활시설, 주택 등이 혼재하는 지대로서 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량진출입 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통여건은 대체로 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

세장형 평지의 토지로서 주상용 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 북측으로 각각 노폭 약 12 미터 내외의 포장도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 제2종일반주거지역 , 지구단위계획구역(구운지구) , 종로3류(폭 12m~15m)(접함)

가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> , 비행안전제2구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법> , 군용비행장 소음대책구역 제3종구역<군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률> , 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법> , 과밀억제권역

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) | |

<수도권정비계획법>

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 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

본건 건물은 벽돌 및 라멘조 슬라브지붕 3층건(사용승인일: 1990, 11.08)으로

외벽 : 전면은 칼라강판 치장붙임 및 세멘물탈위 페인트 마감 등

내벽 : 벽지 및 타일마감 등,

창호 : 새시창호 등임.

(2) 이용상태

1층 : 근린생활시설으로 이용중임.

2.3층 : 단독주택으로 이용중임.

지층 : 창고 등으로 이용중임.

(3) 설비내역

위생, 급배수설비, 난방설비등의 설비로 조사됨.

(4) 부합물 및 종물

제시외건물 일련번호 ㉠은 건물의 옥탑 ㉡은 부속주택이며, ㉢은 창고 등의 건물로 부합물및 종물로 사료됨.

건물감정평가요항표

(1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 종물

(2) 이용상태
(5) 공부와의 차이

(3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

(5) 공부와의 차이

없 음.

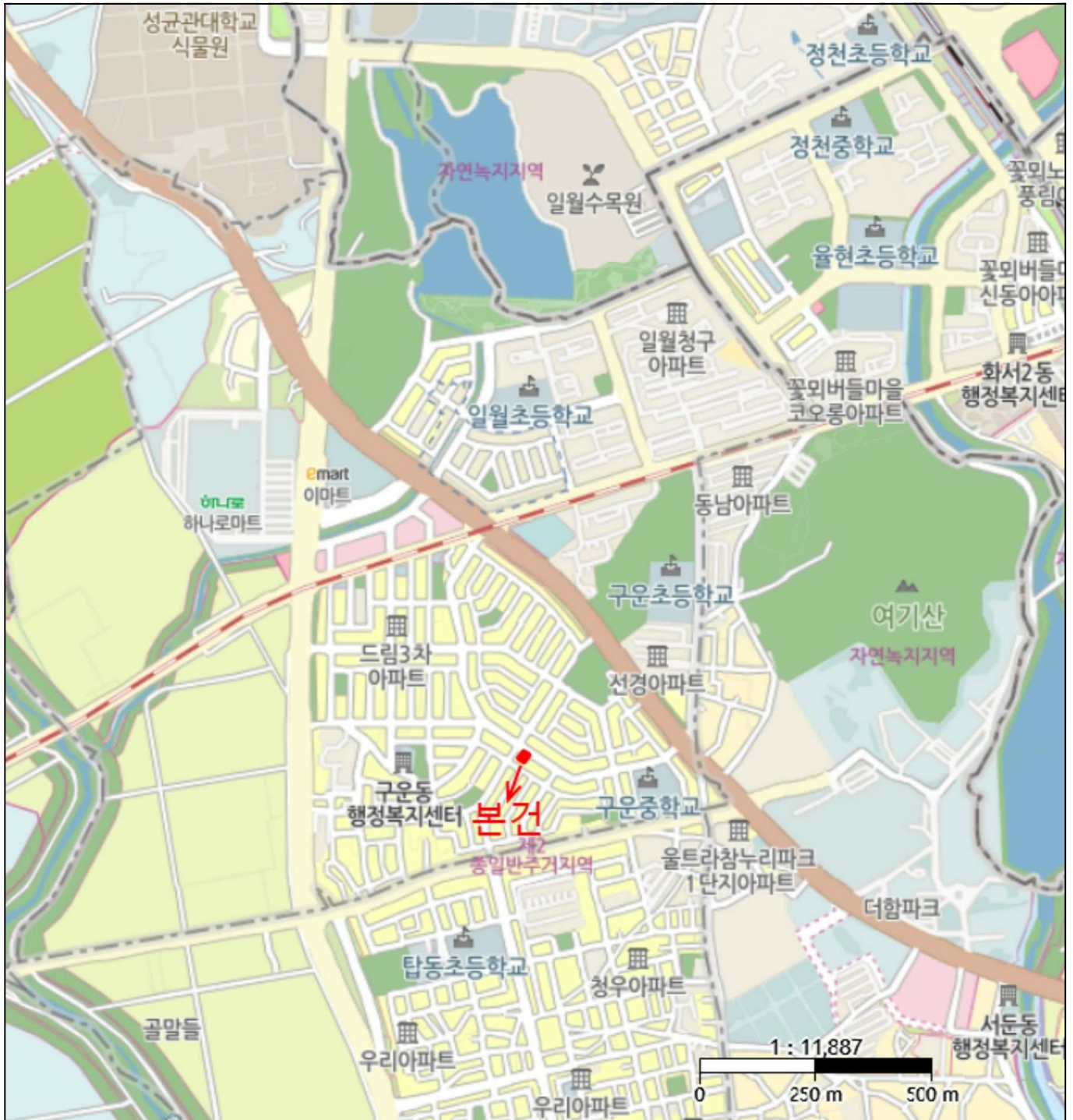
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대사항은 미상임.

광역위치도



소재지	경기도 수원시 권선구 구운동 518-1
-----	-----------------------



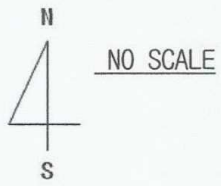
위치도



소재지 경기도 수원시 권선구 구운동 518-1

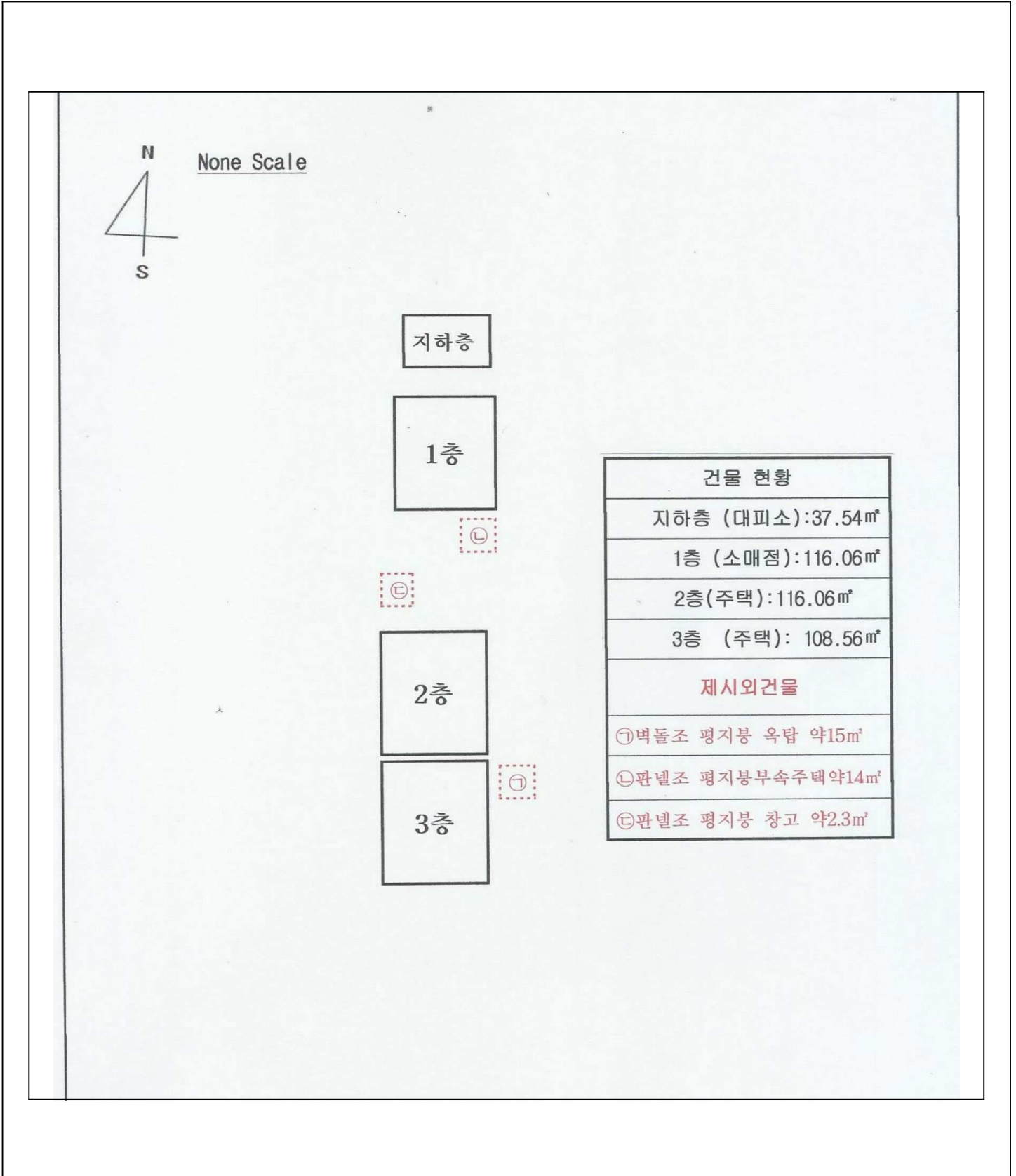


지 적 개 황 도



수원시 권선구 구운동 518-1 토지

건물 개황도





() .



() .



()



