

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 조병순 소유물건(2024타경50874)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 이재민

감정평가서번호: 다우2024-A-04

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.

다우감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

최웅규

감정평가액	삼십억삼천사십칠만사천원정(₩3,030,474,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 이재민		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매18계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	조병순 (2024타경50874)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.01.25	2024.01.25 ~ 2024.01.26	2024.01.26	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1	구분건물	1	-	300,000,000
	토지	2,843	토지	2,843	-	2,730,474,000
		이	하	여	백	
합계						₩3,030,474,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 수원시 팔달구 인계동 소재 "수원시청" 북동측 인근에 위치하는 부동산 (구분건물, 업무시설(케슬타워) 101동 제5층 제504호 전용면적 84.07㎡) 에 대한 수원지방법원의 경매(강제) 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상 물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격 수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024.01.25 을 기준시점으로 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타 참고 사항

- 1) 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물 대장 등에 의거하였음.
- 2) 본건 현장 방문 시 이해관계인의 부재로 내부구조 및 마감자재 등의 확인이 불가능하였는바 "건축물현황도"를 기준으로 위치를 표시하였고, 위치확인은 집합건축물 대장 및 현황도에 의거하여 확인하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 수원시 팔달구 인계동 1120 [도로명 주소 : 경기도 수원시 팔달구 권광로 184]		
건물명, 동, 층, 호수	케슬타워 101동 5층 504호		
용도	업무시설(근린생활시설)	사용승인일	2006.04.27
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	84.07	54.95	11.53

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명, 동	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
						거래단가(원/㎡)	사용승인일
#1	인계동 1120	케슬타워 101동	8층 80*호	84.07	11.53	295,000,000	2022.04.22
						3,508,980	2006.04.27
#2	인계동 1120	케슬타워 102동	15층 15*호	84.07	11.53	330,000,000	2022.04.25
						3,925,300	2006.04.27

※ 거래단가 = 거래금액/전유면적

[자료출처 : 한국부동산원KAIS]

2) 비교사례의 선정

대상물건과 유사한 구분건물 거래사례 중 대상물건과 위치, 환경, 물적 유사성이 있는 거래사례 기호 #1를 비교사례로 선정함.

4. 사정정보처치의 산정

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정치의 산정

1) 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 "경기권 오피스텔 매매가격지수"를 활용하여 시점 수정치를 산정하였음.

2) 시점수정치 산정

경기권 오피스텔 변동률을 기준으로 시점수정치를 산정함.

시점수정치 : (2022.04.22. ~2024.01.025) : 1.02212

2022년 02분기 : 0.71

2022년 03분기 : 0.63

2022년 04분기 : 0.21

2023년 01분기 : 0.15

2023년 02분기 : 0.27

2023년 03분기 : 0.03

2023년 04분기 : 0.28

2024년 01분기 : 0.28 (2023년 04분기 자료)

$(1+0.0071*70/91)*(1+0.0063)*(1+0.0021)*(1+0.0015)*$

$(1+0.0027)*(1+0.0003)*(1+0.0028)*(1+0.0028*25/92) \approx 1.02212$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 개별요인 비교치의 산정

구분		비교치	비 고
조건	세부항목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	평가대상은 사례대비 대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	평가대상은 사례대비 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
개별적 요인	층별 효용	1.00	평가대상은 사례대비 대등함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함
비교치계		1.00	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

구 분	사례가격(원)	사정보정	시점수정	개별요인비교	면적비교	비준가격(원)
#1	295,000,000	1.00	1.02212	1.00	84.07/84.07	300,000,000

*본건 가격은 백만 단위에서 반올림 하였음

Ⅲ. 참고가격

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

인근지역의 유사면적 유사부동산의 가격수준은 동별, 위치별, 향별, 층별 다소 격차가 있으나 전유면적 기준 @3,500,000원/㎡ ~ @3,600,000원/㎡ 내외 수준으로 탐문 조사됨.

2. 인근 평가전례

기호	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	평가 목적	기준시점
							사용승인일
#1	인계동 1120	케슬타워 102동	8층 8*호	84.07	289,000,000	경매	2023.03.15
							2006.04.27
#2	인계동 1120	케슬타워 101동	20층 20*호	96.33	372,000,000	경매	2022.11.08
							2006.04.27

[자료출처 : 한국감정평가협회 감정평가정보체계]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상 부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액 : 300,000,000원

일련 번호	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	감정평가액(원)	
						단가(원/㎡)	
1	인계동 1120	케슬타워 101동	제5층 제504호	84.07	11.53	300,000,000	
						3,568,000	

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 화성시 병점동 소재 "서경초등학교" 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 수원지방법원의 경매(강제)목적에 의한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

(1) 기준가치 및 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 '시장가치'를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상 물건의 가격조사 완료일인 2024.01.25.을 기준으로 평가하였음.

(2) 감정평가 조건

별도의 조건은 없음.

3. 감정평가 방법

본건은 토지로 구성된 부동산으로서, 물건의 특성 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계 법령 및 감정평가에 관한 제 이론에 의거 감정평가 3방식(비교방식, 원가방식 및 수익방식) 중 아래와 같은 방식으로 감정평가 하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(1) 토지평가

본건 토지의 감정평가에서는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조 제1항,「감정평가에 관한 규칙」제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용 가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 감정평가하되, 인근지역 내 최근 매매사례 중 대상과 비교 가능성이 높은 사례를 선정하여 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 통해 합리성을 검토하였음.

4. 그 밖의 참고사항

1) 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

1. 평가대상 토지

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	접면 도로	형상 지세	2023년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
2	병점동 4-2	답	384	답	자연녹지	맹지	사다리	386,200	
3	병점동 5-1	답	2,459	전	자연녹지	세로(가)	사다리	474,700	

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 토지가격 산출

(1) 공시지가기준법

1) 비교표준지 선정

본건 인근지역 등에 소재하는 표준지 중에서 본건과 용도지역, 주위환경, 이용상황 등 제반 가격형성요인이 동일 또는 유사하여 평가대상 토지와 비교가능성이 높은 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였음. (2023.01.01.)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	형상 지세	도로 교통	공시지가 (원/㎡)
가	병점동 3	답	2,453	자연녹지	답	세장형 평지	세로(불)	402,300

2) 자가변동률 (경기도 화성시 자연녹지지역)

기 간	변동률(%)	비 고
2023.01.01 ~ 2023.12.31	1.221	12월분 누계
2023.12.01 ~ 2023.12.31	0.270	12월분
2023.01.01 ~ 2024.01.25	1.01441 (1.441%)	$(1+0.01221)*(1+0.00270*25/31) \approx 1.01441$

※2023년 12월 이후의 자가변동률 미고시로 2023년 12월의 자가변동률을 연장 적용하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 '가' 인근에 소재하는 바, 지역요인은 동일시 됨.(1.0)

4) 개별요인 비교

(기호 2)

조건	항목	세부항목	비교치 (본건/표준지)	비고
가로조건	가로의 폭 구조 등의 상태	폭	1.00	대등함
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
	공급 및 처리시설의 상태	상하수도, 도시가스등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지	0.90	획지조건에서 열세함.
	방위, 고저 등	방 위 고 저, 경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지, 3면획지		
행정조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함
		기타		
개별요인 격차(각 조건의 곱)			0.90	

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(기호 3)

조건	항목	세부항목	비교치 (본건/표준지)	비고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	대등함
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.05	교통시설과의 접근 등에서 우세함..
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상하수도, 도시가스등		
위험 및 혐오시설 등	변전소 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리			
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비	1.10	도로접면 등에서 우세함
		깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저, 경사지		
접면도로 상태	각 지			
	2면획지, 3면획지			
행정조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함
		기타		
개별요인 격차(각 조건의 곱)			1.155	

감정평가액 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조의 규정 및 대법원 판례 [2003다 38207(2004. 5.14선고), 2002두 5054(2003.07.25선고)](99두7968), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 평가대상 토지가 속하고 있는 인근지역 내 평가선례 등을 참작하여 그 밖의 요인으로 보정하고자 함

2) 인근 지가수준

본건 인근 유사형 토지의 지가수준은 자연녹지지역 내 답은 @800,000원/m² ~@1,000,000원/m² 수준임

3) 평가선례 및 거래사례[출처: 감정평가사협회 정보, KAIS, 등기사항전부증명서]

구분	소재지	지목	이용상황	용도지역	기준시점 거래시점	목적	토지단가 (원/m ²)	비고
A	병점동 3-4	답	답	자연녹지	2021.07.22.	실거래	1,500,000	-
B	병점동 5-3	답	답	자연녹지	2020.12.22	실거래	967,940	-
C	병점동 3	답	답	자연녹지	2022.12.26	담보	868,000	
D	병점동 4-2	답	답	자연녹지	2023.12.15	담보	698,000	본건
E	병점동 5-1	답	전	자연녹지	2023.12.15	담보	893,000	본건

감정평가액 산출근거 및 결정의견

4) 그 밖의 요인 보정치 결정

평가선례 기준가액	선례가격 ※1)	시점수정 ※2)	지역요인 ※3)	개별요인 ※4)	산출 단가(A)	그 밖의 요인산출 (A/B)	그 밖의 요인 결정
	868,000	1.00270	1.00	1.00	870,343		
공시지가 기준가액	공시 지가	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출 단가(B)	2.13	2.1
	402,300	1.01441	-	-	408,097		

※1) 사례선정 : 지리적으로 근접하며 비교가능성이 있는 평가선례 기호'C'를 선정하였음.

※2) 시점수정 : 화성시 자연녹지지역(2023.12.26 ~ 24.01.25) 지가변동률: 1.00270

※3) 지역요인 비교 : 평가선례 기호'C'는 비교표준지'가' 인근에 소재하는 바,
지역요인은 동일시 됨.(1.00)

※4) 개별요인비교

기호	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조 건	기타조건	누계
가/C	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

비교표준지 '가'는 평가선례 'C' 대비 대등함.

※5) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기사항 및 본건과 유사한 이용 가치를 지닌 인근 토지의 적정 가격수준 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 2.1 으로 결정하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

5) 공시지가기준법에 의한 토지가액의 결정

일련번호	표준지 공시지가	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
2	402,300	1.01441	1.00	0.90	2.1	771,303	771,000
3	402,300	1.01441	1.00	1.155	2.1	989,839	990,000

*본건 토지가격은 천원 단위에서 절상하였음.

(2) 거래사례비교법

1) 거래사례 선정

본건과 용도지역, 이용상황 등이 유사하고 물적, 위치적 유사성이 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였음.(단위: 원/㎡)

기호	소재지	지목	이용상황	용도지역	거래시점	목적	토지단가 (원/㎡)	비고
B	병점동 5-3	답	답	자연녹지	2020.12.22	실거래	967,940	-

2) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장 사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하는데, 선정된 사례는 인근 지가 수준 등을 검토할 때 특별한 사정은 개입되지 않은 것으로 판단됨.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3) 지가변동률 (화성시 자연녹지지역)

기 간	변동률(%)	비 고
2020.12.22~ 2024.01.25	1.01483	거래사례 B

4) 지역요인 비교

본건은 거래사례 인근에 소재하는바, 지역요인은 동일시 됨.(1.00)

5) 개별요인비교

일련번호	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
2/B	1.00	0.90	1.00	0.90	1.00	1.00	0.81
3/B	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.95

기호2)는 거래사례 대비 접근조건, 획지조건에서 열세하며,
기호3)은 획지조건에서 열세함.

6) 거래사례비교법에 의한 토지가액의 결정

일련번호	거래사례 토지단가	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
2	967,940	1.00	1.01483	1.00	0.81	795,658	796,000
3	967,940	1.00	1.01483	1.00	0.95	933,179	933,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2. 토지가액 결정

1) 산정된 시산가액 (단위: 원)

구분	일련번호 2	일련번호 3
공시지가기준법에 의한 시산가액	771,000	990,000
거래사례비교법에 의한 시산가액	796,000	933,000

2) 검토 및 토지가액 결정

산정된 시산가액은 위와 같으며, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있는 바, 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 토지 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정

구 분	면적(m ²)	적용단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비고
2	384	771,000	296,064,000	
3	2,459	990,000	2,434,410,000	
감정평가액(합계)			<u>₩2,730,474,000</u>	

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 팔달구 인계동 [도로명주소] 경기도 수원시 팔달구 권광로 184	1120 케슬 타워	업무시설 (근린생활 시설)	철골철근 콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 20층								
	상동	1120	대	중심상업	4,623.5	4,623.5						
				(내)								
				5(101)층504호								
				철골철근								
				콘크리트구조	84.07	84.07	-	300,000,000	비준가격 (공용면적 포함)			
				1.소유권대지권	11.53	11.53						
					----- 4623.5							
							토지·건물					
							토 지 :	배분내역				
							건 물 :	150,000,000				
								150,000,000				
	소 계							₩300,000,000				

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	
2	경기도 화성시 병점동	4-2	답	자연녹지지역	384	384	771,000	296,064,000	
3	경기도 화성시 병점동	5-1	답	자연녹지지역	2,459	2,459	990,000	2,434,410,000	
소 계								₩2,730,474,000	
합 계								₩3,030,474,000.-	
				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 인계동 소재 "수원시청" 북동측 인근에 위치하며, 주위에는 상업용 및 업무용 부동산, 오피스텔, 근린생활시설, 숙박시설등이 소재하며, 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며 인근에 버스정류장 등이 소재하여 제반 교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층건내 5층504호로서,
외벽 : 화강석 돌붙임 등 마감.
내벽 : 벽지 및 일부 타일 마감 등.
창호 ; 샷시창호 구조임.

(4) 이용상태

업무시설(오피스텔)로 이용 중임.
(방3, 거실, 주방, 욕실2, 현관 등)

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 난방설비, 도시가스설비, 주차장설비 등이 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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)

세장형의 평지로 근린생활시설 및 오피스텔 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북서측으로 폭 약 35미터 및 남서측으로 폭 약 15미터, 남동측으로 폭 약 8미터 북동측으로 폭 약 20미터의 도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 중심상업지역 , 방화지구 , 시가지경관지구(일반) , 지구단위계획구역(시청지구) , 소로2류(폭 8m~10m)(접합) , 중로1류(폭 20m~25m)(보행자전용도로)(접합) , 중로2류(폭 15m~20m)(접합)
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

없음

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

이해관계인 부재로 임대사항은 미상임.

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 화성시 병점동 소재 "서경초등학교" 남서측에 위치하며, 부근에는 시가주변의 농경지대로, 아파트, 학교 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

기호2)는 인근토지를 이용하여 출입 가능하며
기호3)은 차량접근 및 진출입이 가능하며 인근으로 버스정류장이 소재하여 교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

기호2)는 인접토지와 등고 평탄한 가장형의 토지로 답으로 이용 중임.
기호3)은 인접토지와 등고 평탄한 부정형의 토지로 전으로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

기호2)는 현황 맹지임.
기호3)은 남동측으로 노폭 약 3미터의 비포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호2)자연녹지지역 , 주거개발진흥지구
가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
상대보호구역(화성오산교육지원청 문의)<교육환경 보호에 관한 법률>,
비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 농업진흥구역<농지법>,
성장관리권역<수도권정비계획법>
기호3)은 자연녹지지역 , 주거개발진흥지구

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) | |

가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
상대보호구역(화성오산교육지원청 문의)<교육환경 보호에 관한 법률>,
비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 농업진흥구역<농지법>,
성장관리권역<수도권정비계획법>

(6) 제시목록 외의 물건

없음

(7) 공부와의 차이

없음

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

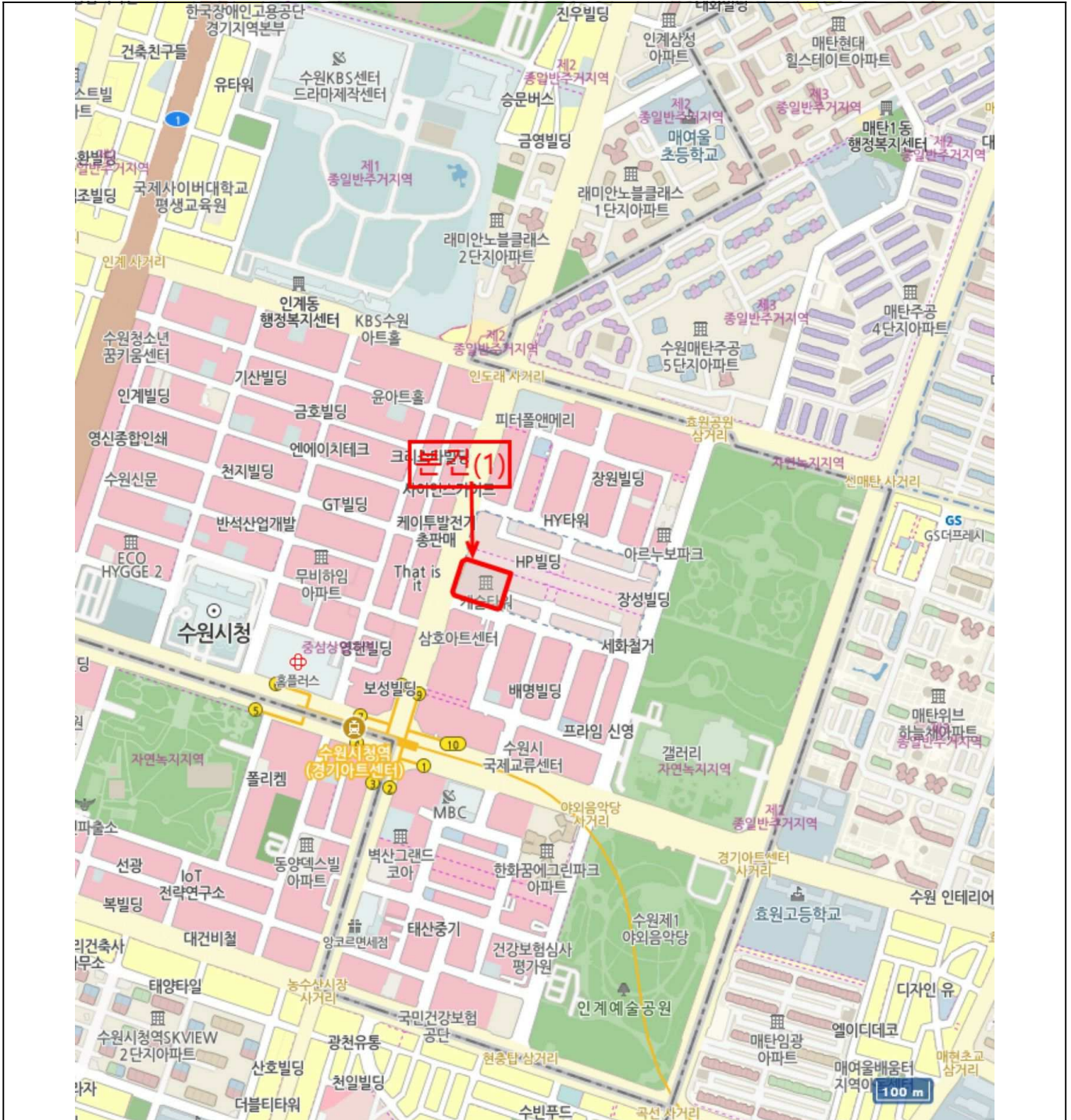
미상임

광역 위치도



소재지

경기도 수원시 팔달구 인계동 1120 캐슬타워 5(101)층 504호

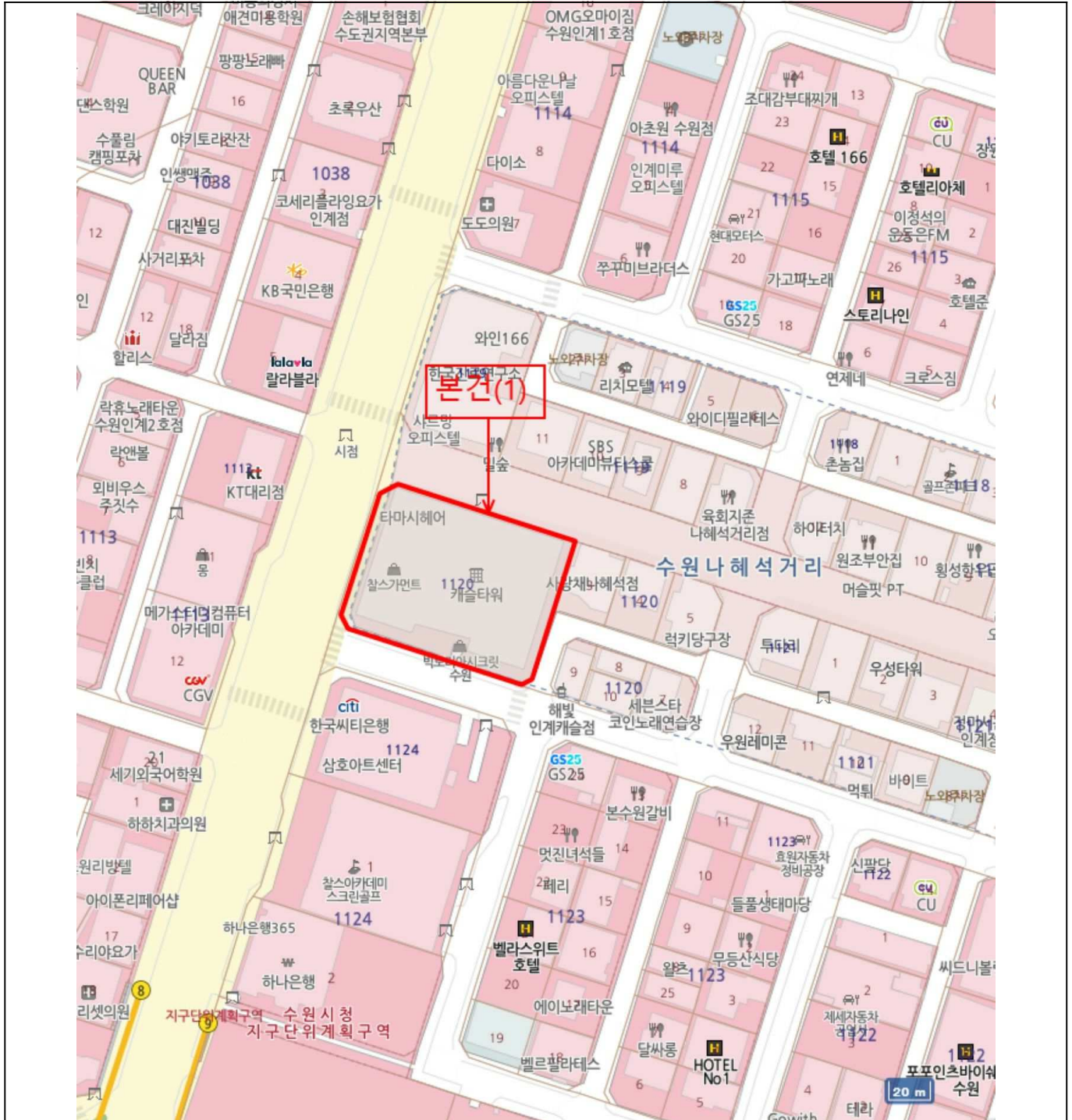


위치도



소재지

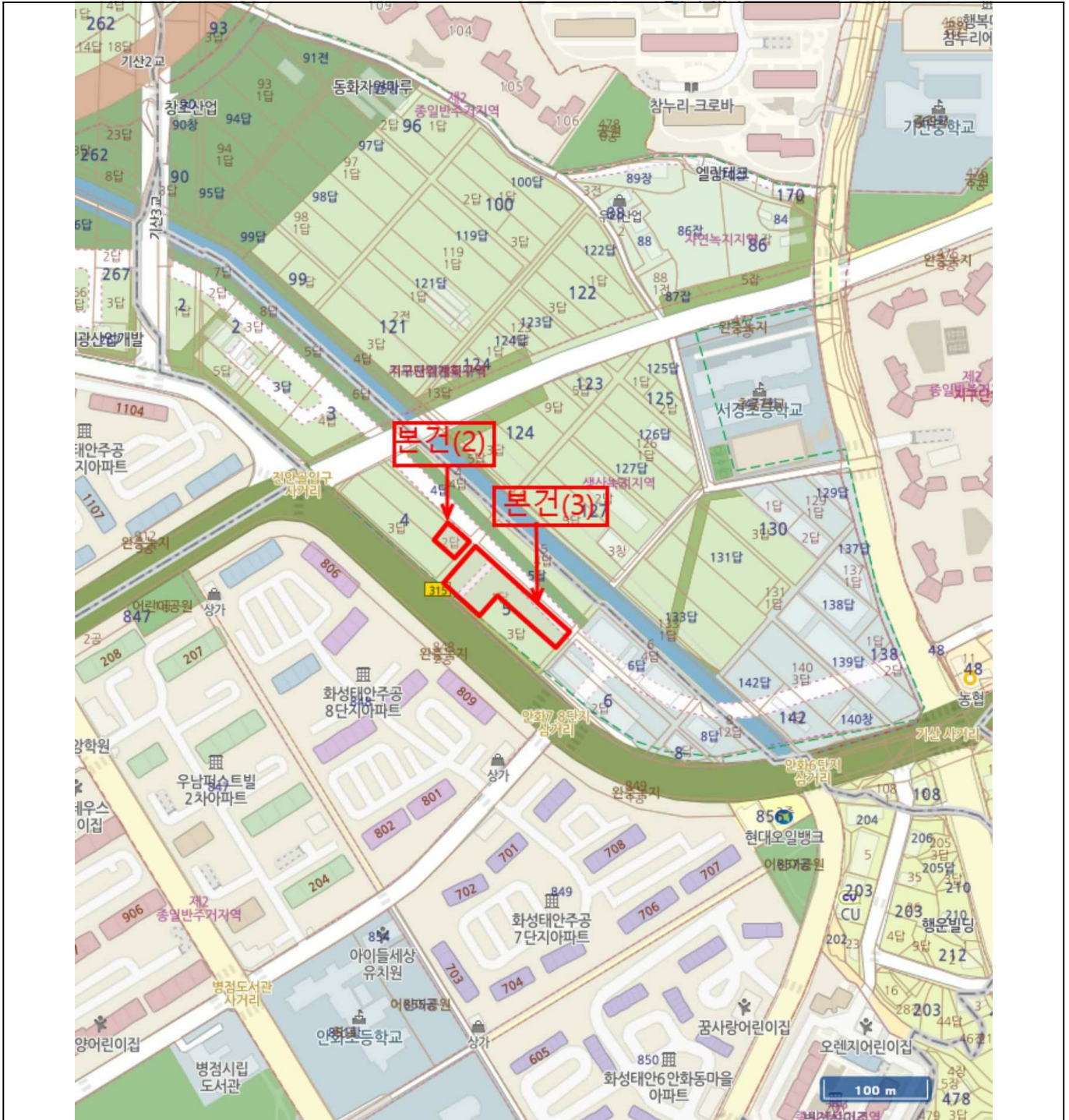
경기도 수원시 팔달구 인계동 1120 캐슬타워 5(101)층 504호



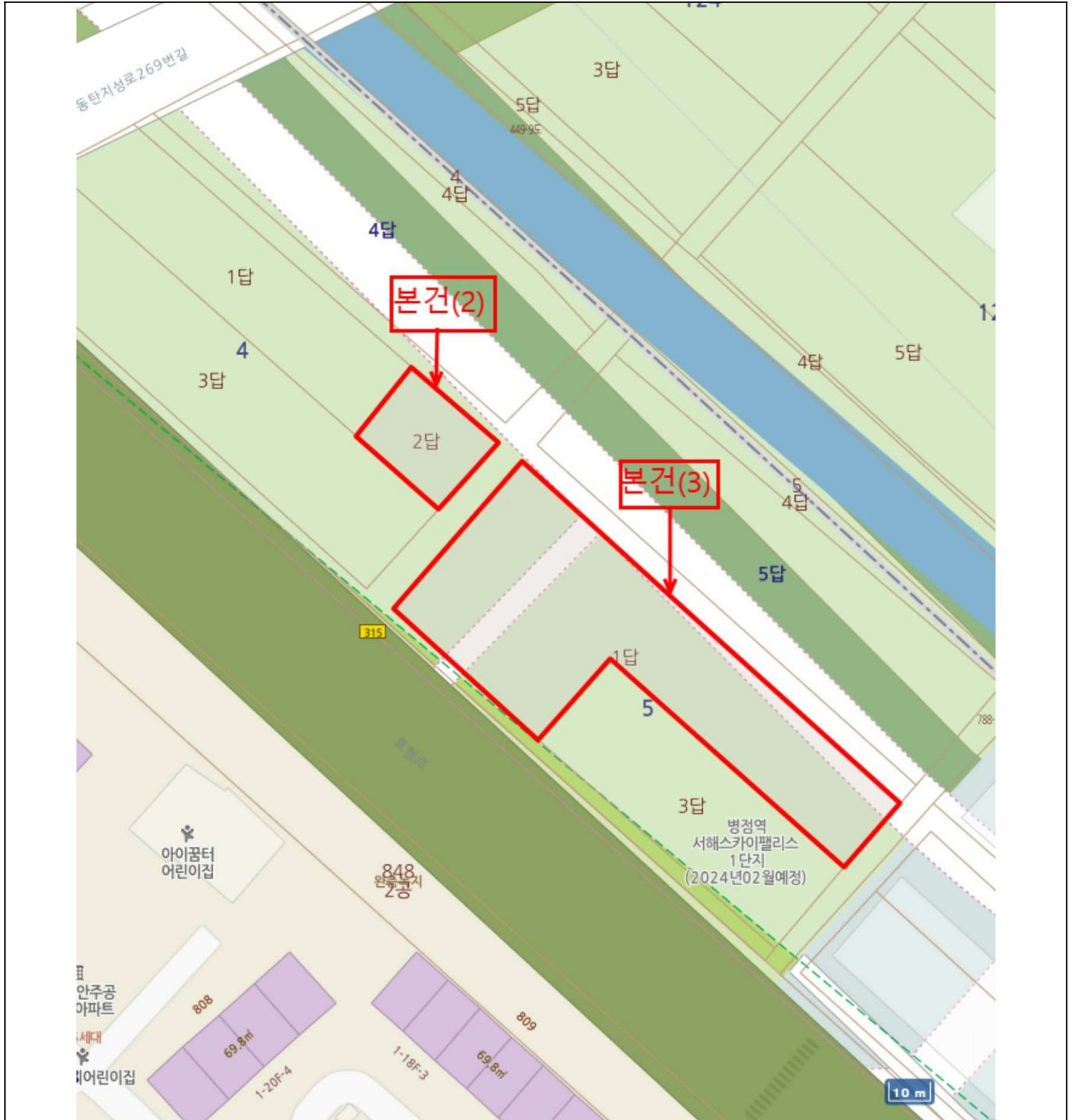
위치도



소재지	경기도 경기도 화성시 병점동 4-2 외
-----	-----------------------



지 적 도



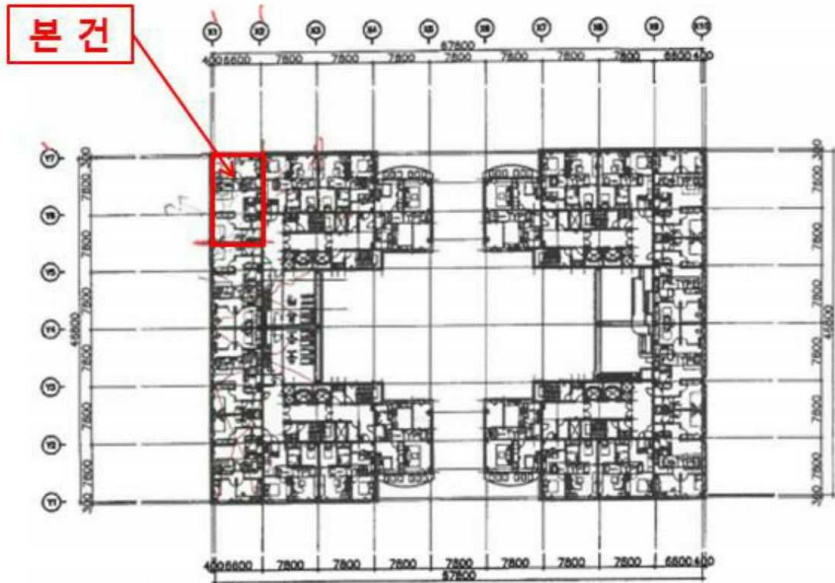
내부 구조도



소재지

경기도 수원시 팔달구 인계동 1120 캐슬타워 5(101)층 504호

<건물 현황도>



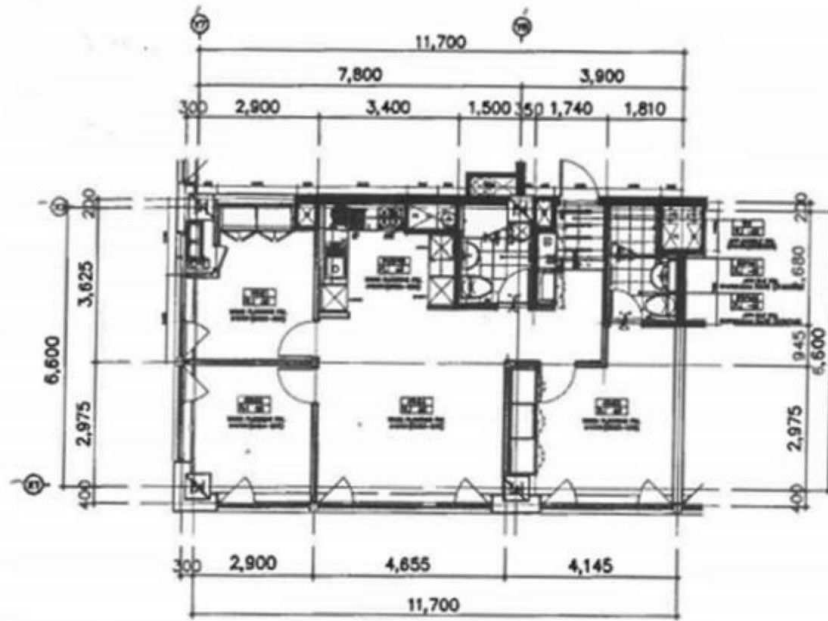
내부 구조도



소재지

경기도 수원시 팔달구 인계동 1120 캐슬타워 5(101)층 504호

<건물 현황도>















(2)



(2)



(3)



(3)

