

감정평가서

의뢰인 : 수원지방법원 사법보좌관 윤기원

건명 : 이경화 소유물건
(2024타경55923)

번호 : 42402-3002

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.

(주)우솔감정평가법인 경기중앙지사

경기도 수원시 권선구 호매실로104번길 24-36, 407호 (호매실동, Y도라지)
TEL. (031)291-5512 FAX. (031)291-5513



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
최유경

최유경



(주)우슬감정평가법인 경기중앙지사 지사장 최유경



감정평가액	오천구백만원정 (₩59,000,000.-)			
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 윤기원	감정평가 목적	경매	
제출처	수원지방법원 경매13계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	이경화 (2024타경55923)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2024.02.20	2024.02.20	2024.02.20

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	59,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩59,000,000	

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사
이정기

이정기



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상물건의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 화성시 능동 소재 “능리교차로” 북동측 인근에 위치하는 구분건물(이너매스골스 제5층 제503호)로서, 수원지방법원(경매13계)의 강제경매(2024타경55923) 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가의 대상 물건

[집합건축물대장 표제부 기준]

경기도 화성시 능동 1052-4 외 1필지 [도로명주소 : 경기도 화성시 동탄하나1길 66-11 (능동)]			
건물명·동	이너매스골스		
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	사용승인 일자	2011.08.29
대지면적 (㎡)	1,897.2	연면적 (㎡)	13,343.11
주 용 도	업무시설 및 제1,2종근린생활시설	규 모	지하4층 / 지상15층

3. 평가대상 구분건물

[집합건축물대장 전유부 기준]

기호	구분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	용도	
	동	호수					공부	현황
가	-	제5층 제503호	21.36	31.69	53.05	7.54	오피스텔	오피스텔 (주거용)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2024년 02월 20일입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건은 2024년 02월 20일 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였습니다.

5. 기준가치 및 감정평가의 조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정 평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 감정평가의 조건

없습니다.

6. 기타 참고사항

- 본건의 소재지, 지번, 호수는 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거하였으며, 물적 동일성은 인정됩니다.
- 본건의 위치확인은 집합건축물대장상 현황도면 및 현황 점유부분에 의하였으며, 소유자 및 이해관계인의 폐문, 부재 등으로 인해 내부확인이 불가능하여 표준적인 설비 및 이용상황은 외부 관찰 및 도면, 전례 등에 의해 작성 되었으므로, 실제 이용상태 및 내부구조는 상이할 수 있는 바 업무 진행시 참고 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가의 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였습니다.

나. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인 등은 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 공시지가 기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인 등은 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 공시지가 기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

- ① 감정평가법인 등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

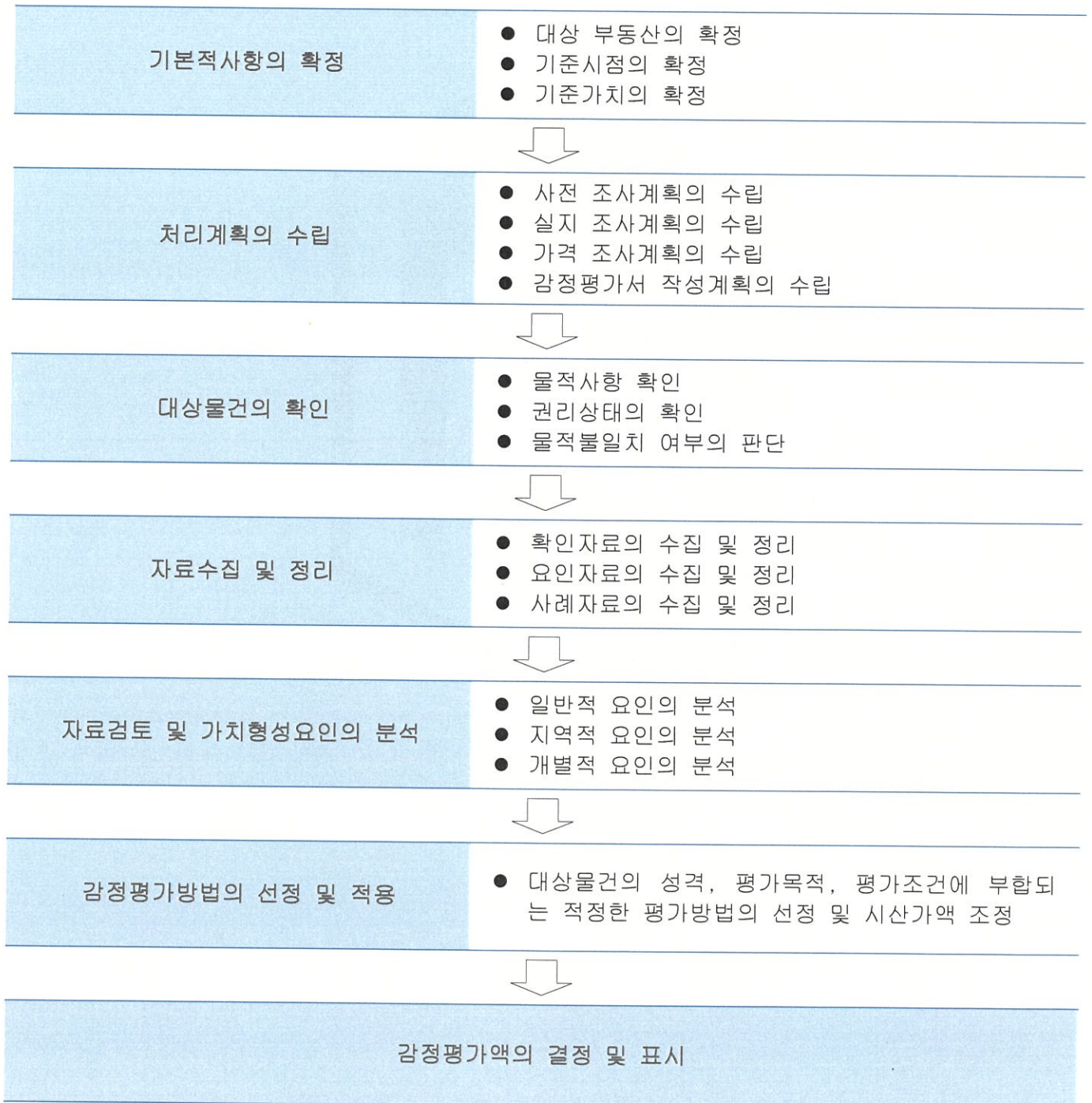
다. 감정평가방법의 적용

- 1) 본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조 등에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하였습니다.
- 2) 구분소유권의 대상인 건물부분과 그 대지사용권인 토지를 일괄로 감정평가 함에 있어, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 ‘거래사례비교법’으로 감정평가 하였습니다.
- 3) 본건은 구분건물로서 토지·건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 인근 지역 내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등 제반 가격형성요인을 종합 참작하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 거래사례비교법에 의하여 감정평가액을 결정 하였으며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란한 바, 본건과 유사한 평가사례, 매매사례 등을 통하여 합리성을 검토하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가 절차

본 감정평가서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였습니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액의 결정에 참고한 자료

1. 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계)

기호	소재지	건물명 /동	층 /호수	전유면적 (㎡)	실거래가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점
							사용승인일
#1	능동 1052-4	이너매스골드	제6층 제6**호	21.36	61,000,000	2,855,805	2022.09.05
							2011.08.29
#2	능동 1052-4	이너매스골드	제2층 제2**호	21.36	59,000,000	2,762,172	2023.04.17
							2011.08.29
#3	능동 1052-4	이너매스골드	제5층 제5**호	20.1	55,000,000	2,736,318	2023.03.16
							2011.08.29

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당자료의 출처를 기준하였으며, 기타 거래조건 등은 통상적인 것으로 전제하였습니다.

2. 인근 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지	건물명 /동	층 /호수	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	평가 목적	기준시점
								사용승인일
#4	능동 1052-4	이너매스골드	제4층 제4**호	21.36	55,000,000	2,574,906	담보	2021.02.05
								2011.08.29

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	건물명 /동	층 /호수	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	평가 목적	기준시점
								사용승인일
#5	능동 1064-4	익현 오피스텔	제5층 제5**호	24.86	68,000,000	2,735,318	법원 경매	2024.01.12
								2010.04.05
#6	능동 1064-3	삼성씨티 오피스텔	제8층 제8**호	16.8	50,000,000	2,976,190	법원 경매	2023.08.23
								2013.08.05

3. 인근 유사부동산의 가격수준

지리적 위치	이용상황	층수	가격수준(원/㎡)	비고
본건 인근	오피스텔	-	전유면적(㎡) 당 2,500,000 ~ 3,000,000 내외	유사면적

4. 인근 유사부동산의 경매통계 분석

(출처: <http://www.courtauction.go.kr>)

구 분	경기도 화성시		비 고
	매각율(%)	매각가율(%)	
오피스텔	20.9	73.1	최근 1년 평균

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 거래사례비교법에 의한 가액

1. 비교사례의 선정

가. 비교사례의 선정 및 그 사유

상기 참고자료 중 대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역·이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례인 다음의 거래사례를 비교사례로 선정하였습니다.

본건 기호	비교사례 선정
가	#1

나. 선정된 비교사례

기호	소재지 지번	건물명 /동	층 /호수	전유면적 (㎡)	실거래가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점
							사용승인일
#1	능동 1052-4	이너매스골드	제6층 제6**호	21.36	61,000,000	2,855,805	2022.09.05
							2011.08.29

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미합니다.

결정의견	본 건 인근 및 유사지역 내 부동산의 거래사례 및 시세 등으로 미루어 볼 때 거래 당사자 간의 특수한 사정이나 개별적인 동기가 개입되어 있지 않은 정상적인 거래로 판단되는 바 별도의 사정보정은 필요하지 아니 합니다.
사정 보정치	1.000

3. 시점수정

시점수정이란 비교사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 비교사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 수정하는 작업을 말하며, 본건 구분건물(오피스텔)은 한국부동산원에서 조사·발표하는 오피스텔 가격동향조사에 따른 월간동향 중 해당물건에 해당하는 오피스텔의 “월별 매매가격지수”를 활용하여 산정 하였습니다.

가. 오피스텔 매매가격지수 : 경기도

[출처 : 한국부동산원, 단위 : %, 2023.12 = 100 기준]

년도	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024	99.82	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2023	102.52	102.00	101.56	101.16	100.92	100.73	100.60	100.51	100.42	100.35	100.19	100.00
2022	103.80	103.92	103.92	103.93	104.04	104.10	104.09	104.03	103.93	103.79	103.51	103.15

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정치

한국부동산원 R-ONE부동산통계시스템	시점		매매가격 적용지수	
			시점	지수
	거래시점	2022.09.05	2022년 08월	104.03
	기준시점	2024.02.20	2024년 01월	99.82
시점 수정치	99.82 / 104.03 ≒ 0.95953			

- 거래시점이 2022.09.05.로 2022년 08월 지수를 적용합니다.
- 기준시점이 2024.02.20.로 2024년 01월 지수를 적용합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 가치형성요인 비교

가. 가치형성요인

구 분	
항 목	세 부 항 목
외부요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
건물요인	시공업체의 브랜드
	단지 내 총 세대수 및 최고 층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)
	단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등
개별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인(환가성, 안정성 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 가치형성요인 비교치

구 분	외부요인	건물요인	개별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
기호(가) /비교사례(#1)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

결정의견

- 기호(가)는 비교사례(#1)와 개별적 제 요인이 유사합니다.

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 산출가액

비준가액 = 사례단가 x 사정보정 x 시점수정 x 가치형성요인 비교

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교치	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
가	2,855,805	1.000	0.95953	1.000	2,740,231	2,740,000

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	전유면적 (㎡)	산출단가 (원/㎡)	산정가액 (원)	결정가액 (원)	비고
가	21.36	2,740,000	58,526,400	59,000,000	-
합 계	21.36			59,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정의견

인근의 감정평가사례, 거래사례, 거래가격수준 등을 종합 고려할 때, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액의 적정성이 인정되므로, 아래와 같은 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

2. 감정평가액의 결정

구분	호수	감정평가액(원)	비고
구분건물	1개호	59,000,000	-
감정평가액		59,000,000	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고			
					공 부	사 정					
1 2 가	경기도 화성시 능동 [도로명주소] 경기도 화성시 동탄하나 1길 66-11	1052-4 외 1필지 이너매스 골드	업무시설 및 제1,2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 15층 1층 2층~15층 각 지하1층~지하3층 각 지하4층	1,222.52						
					479.88						
					1,661.63						
					417.38						
		"	1052-4	대	근린상업지역	986.6					
		"	1052-5	대	근린상업지역	910.6					
					(내) 철근콘크리트조 제5층 제503호	21.36	21.36			59,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2.소유권 -----	7.54		7.54				
				대지권	1,897.2x----- 1897.2						
								토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 23,600,000 35,400,000		
	합 계						₩59,000,000.-				



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 화성시 능동 소재 "능리교차로" 북동측 인근에 위치하고 있으며, 주위는 오피스텔, 각종 근린생활시설, 아파트단지, 공장 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 지하4층/지상15층 건물 내 제5층 제503호로서,

외벽: 몰탈위 페인트 및 돌붙임 마감 등,
창호: 하이샷시 창호 등 마감하였습니다.

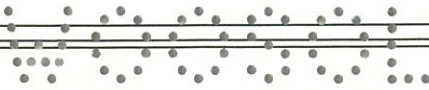
(4) 이용상태

주거용 오피스텔로 이용중인 것으로 탐문조사 되었습니다.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 화재탐지설지, 승강기설비, 개별난방설비 등을 갖추고 있습니다.

(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)

인접지와 대체로 등고평탄한 2필지 일단의 사다리형 토지로서, "업무시설 및 제1,2종 근린생활시설" 부지로 이용중입니다.

(7) 인접 도로상태등

본건 북서측으로 노폭 약 30미터 내외, 남동측으로 노폭 약 12미터 내외의 포장도로와 각각 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

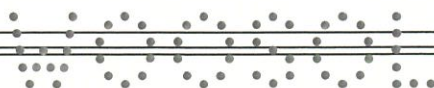
근린상업지역, 제1종지구단위계획구역(2018-09-20)(동탄(1)지구), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>입니다.

(9) 공부와의 차이

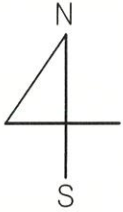
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

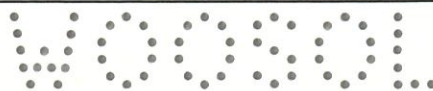
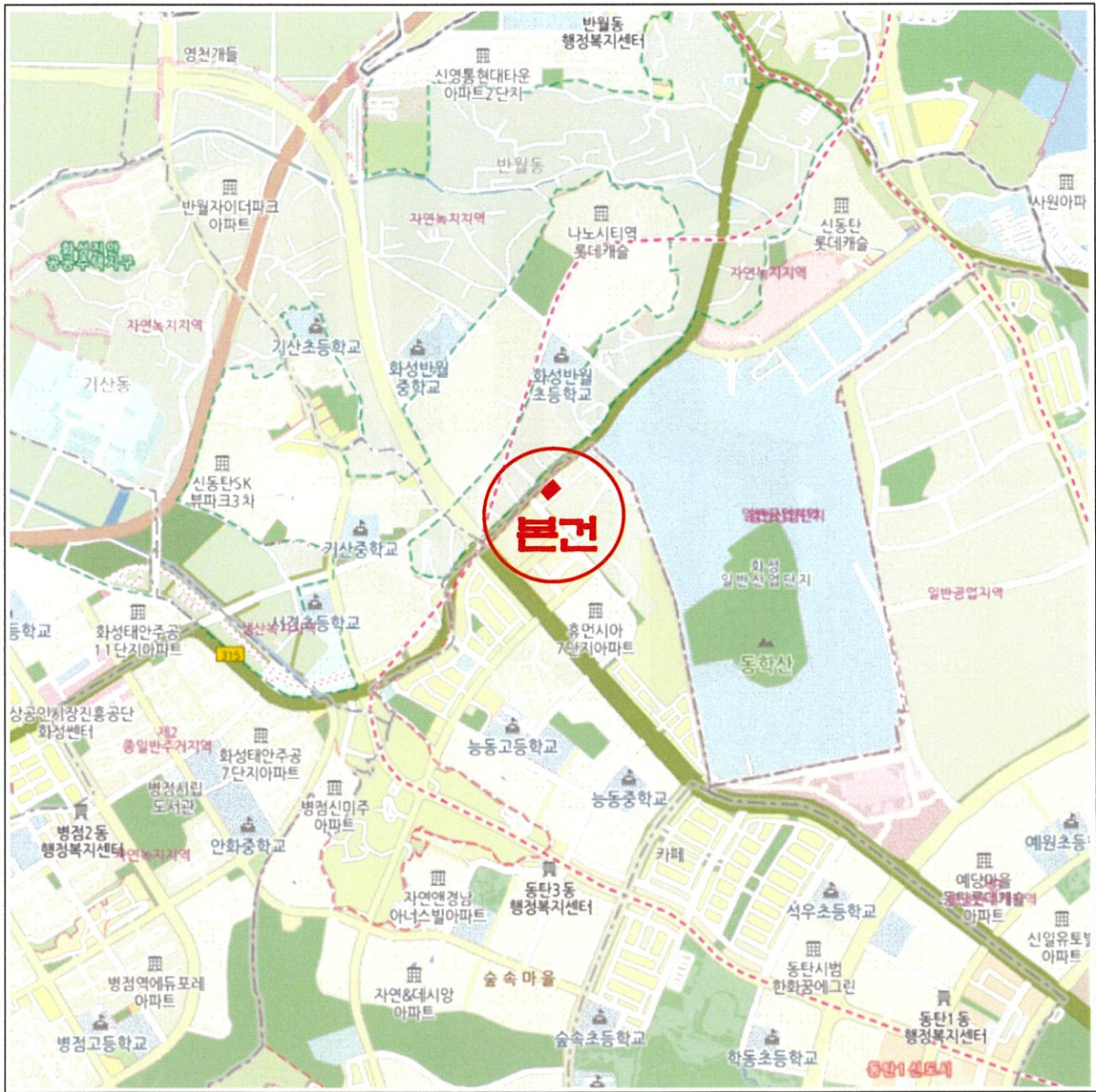
임대관계 미상임.



광역위치도

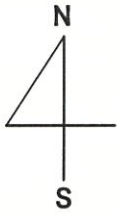


소재지	경기도 화성시 능동 1052-4외 1필지 이너매스골드 제5층 제503호
-----	--



건물구조도

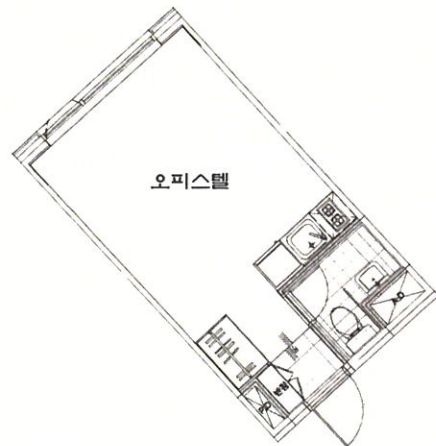
No Scale



호별배지도



내부구조도



< 이너매스골드 제5층 제503호 >

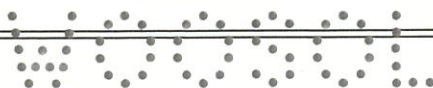
사 진 용 지



본건 건물 전경



본건 건물 전경



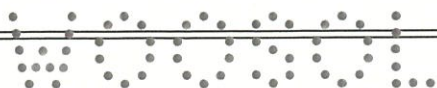
사 진 용 지



본건 건물 1층 출입구



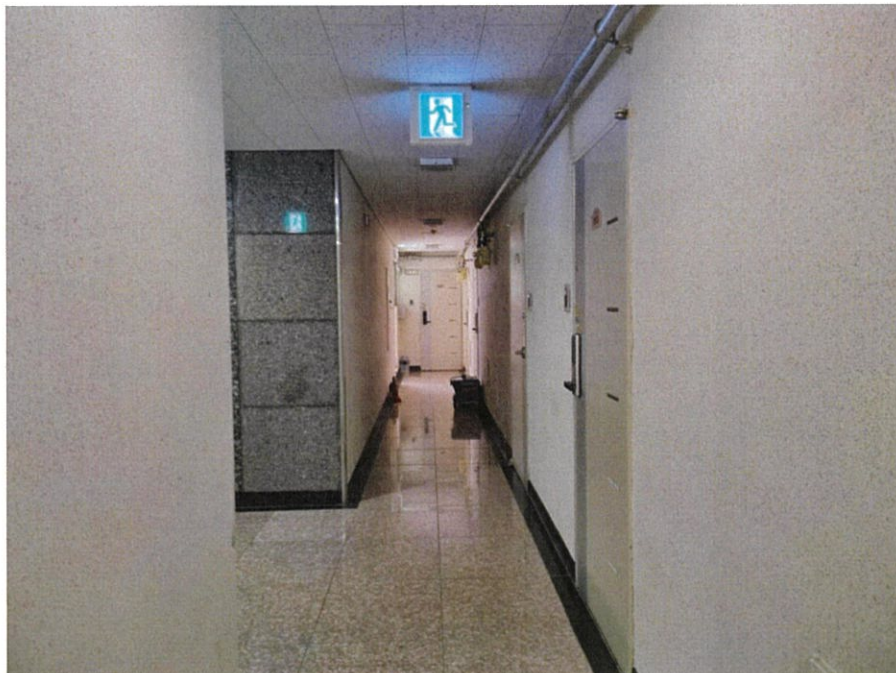
본건 건물 1층 로비



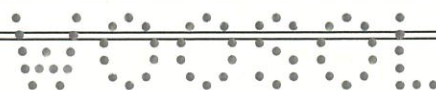
사 진 용 지



본건 현관



5층 복도



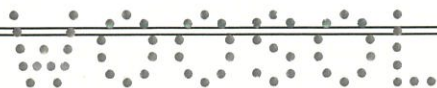
사 진 용 지



본건 건물 및 주위 전경



본건 건물 및 주위 전경



(주) 우 솔 감 정 평 가 법 인

우:16630) 경기도 수원시 권선구 호매실로 104번길 24-36, 407호 (호매실동, YJ프라자) /TEL.(031)291-5512 /FAX.(031)291-5513 / E-mail. woosol4@kapaland.co.kr

문서번호: 42402-3002
시행일자: 2024. 02. 20
수 신: 수원지방법원 사법보좌관 윤기원
참 조: 경매13계
제 목: 감정평가회보

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

- 우리 (주)우솔감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.
- 관련문서 2024. 02. 15.자 귀 제 『2024타경55923』 호로 의뢰하신 『이경화 소유물건(2024타경55923)』 건에 대하여 붙임과 같이 감정평가서를 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.
- 우리 법인은 부가가치세법 제32조 제2항(법인의 전자세금계산서 의무발행)에 의거 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항(사업자등록증 사본, 담당자명, 유·무선 전화번호, 이메일)을 기재하여 팩스나 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

붙 임 : 1. 감정평가서 2부
2. 청구서 1부 끝.



(주)우솔감정평가법인 경기중앙지사장



수수료 청구서

(전화: 031-291-5512, FAX: 031-291-5513)

문서번호 : 42402-3002

수신 : 수원지방법원 사법보좌관 윤기원 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.02.15 자 귀 제 『 2024타경55923 』 호로

의뢰하신 『 이경화 소유물건(2024타경55923) 』 에

대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

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

청구내역

과목	금액	비고
평가 수수료	290,000	
실비	여비	121,800
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	2,700
	기타 실비	8,000
비소계	142,500	기본수수료 ≒290,000
특별용역비	-	
공급가액	432,000	1,000원 미만 절사
부가세	43,200	
합계	475,200	
기납부 착수금	-	
정산청구액	475,200	

붙임 : 감정평가서 2부

※ 송금처 ※

농협 : 355-0083-7164-13(예금주:(주)우솔감정평가법인 경기중앙지사)

(주)우솔감정평가법인 경기중앙지사

지사장 최유경



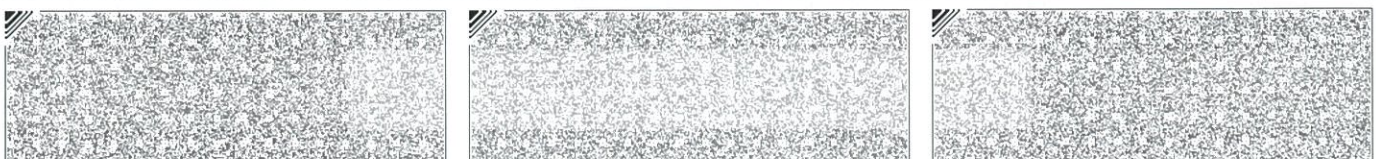


발급번호 : 202441590017915950

발행매수 : 1/2

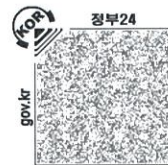
발급일 : 2024/ 02/ 16

토지이용계획확인서					처리기간	
					1 일	
신청인	성명	우술감정평가법인	주소			
			전화번호			
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)	
경기도 화성시 능동			1052-4	대	986.6	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	근린상업지역, 제1종지구단위계획구역(2018-09-20)(동탄(1)지구), 소로1류(폭 10m~12m)(접합) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 성장관리권역<수도권정비계획법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				
확인도면					범례	
					<ul style="list-style-type: none"> 비행안전제6구역(전술) 일반상업지역 근린상업지역 일반공업지역 자연녹지지역 제1종지구단위계획구역 토지거래계약에관한허가구역 대로3류(폭 25m~30m) 중로2류(폭 15m~20m) 소로1류(폭 10m~12m) 주차장 공공공지 법정동 도로구역 	
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p style="text-align: center;">2024/ 02/ 16</p> <p style="text-align: center;">경기도 화성시장</p>					<p>축척 1/1200</p> <p>수입증지 붙이는곳</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content;"> <p>수수료 전자결제 민원</p> </div>	



◆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 문서확인 프로그램을 하실 수 있습니다.





발급번호 : 202441590017944342

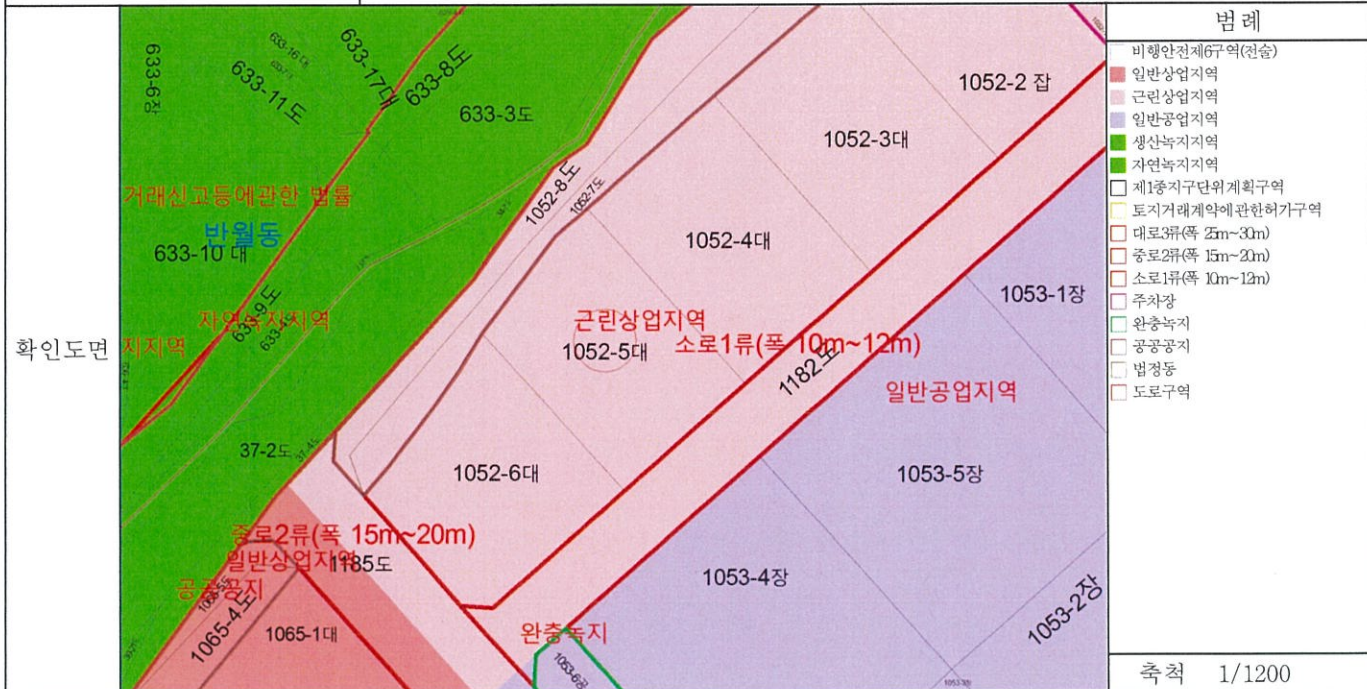
발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 02/ 20

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

신청인	성명	우술감정평가법인	주소	
			전화번호	
신청토지	소재지		지번	지목
	경기도 화성시 능동		1052-5	대
				면적(m ²)
				910.6
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	근린상업지역, 제1종지구단위계획구역(2018-09-20)(동탄(1)지구), 소로1류(폭 10m~12m)(접합) [이하공란]		
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>,성장관리권역<수도권정비계획법> [이하공란]		
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]		



「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2024/ 02/ 20

경기도 화성시장

축척 1/1200

수입증지 붙이는곳

수수료 전자결제 민원



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



등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 -

고유번호 1348-2011-012950



[집합건물] 경기도 화성시 능동 1052-4외 1필지 이너매스골드 제5층 제503호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)					
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항	
1	2011년9월9일	경기도 화성시 능동 1052-4, 1052-5 이너매스골드	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층 업무시설 및 제1.2종 근린생활시설 1 층 1222.52㎡ 2 층 479.88㎡ 3 층 479.88㎡ 4 층 479.88㎡ 5 층 479.88㎡ 6 층 479.88㎡ 7 층 479.88㎡ 8 층 479.88㎡ 9 층 479.88㎡ 10층 479.88㎡ 11층 479.88㎡ 12층 479.88㎡ 13층 479.88㎡ 14층 479.88㎡ 15층 479.88㎡ 지하1층 1661.63㎡ 지하2층 1661.63㎡ 지하3층 1661.63㎡ 지하4층 417.38㎡	도면 제2011-1683호	
(대지권의 목적인 토지의 표시)					
표시번호	소 재 지 번		지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 경기도 화성시 능동 1052-4 2. 경기도 화성시 능동 1052-5		대 대	986.6㎡ 910.6㎡	2011년9월9일

[집합건물] 경기도 화성시 능동 1052-4외 1필지 이너매스골드 제5층 제503호

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2011년9월9일	제5층 제503호	철근콘크리트조 21.36㎡	도면 제2011-1683호
(대지권의 표시)				
표시번호	대지권종류		대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1, 2 소유권대지권		1897.2분의 7.54	2011년9월1일 대지권 2011년9월9일

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2011년9월9일 제139832호		소유자 주식회사익현 131111-0139749 경기도 화성시 능동 1064-5 이너매스그린 209호
2	소유권이전	2011년9월9일 제139833호	2011년9월8일 신탁	수탁자 한국자산신탁주식회사 110111-2196304 서울특별시 강남구 역삼동 737 강남파이낸스센터 19층
	신탁			신탁원부 제2011-2959호
3	소유권이전	2011년10월28일 제164448호	2011년10월28일 신탁재산의귀속	소유자 주식회사익현 131111-0139749 경기도 화성시 능동 1064-5 이너매스그린 209호
	2번 신탁등기말소		신탁재산의 귀속	
4	소유권이전	2012년3월28일 제42518호	2010년10월15일 매매	소유자 이경화 661111-***** 서울특별시 송파구 송이로12길 11, 101동 1403호 (송파동, 성지아파트)
5	압류	2015년4월22일 제78772호	2015년4월20일 압류(개인납세2 과 9161)	권리자 국 처분장 동수원세무서

[집합건물] 경기도 화성시 능동 1052-4외 1필지 이너매스폴드 제5층 제503호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
5-1	공매공고	2016년5월25일 제88033호	2016년5월25일 공매공고(한국 자산관리공사 2015-20043-001)	
6	5번압류등기말소	2017년2월1일 제21894호	2017년1월25일 해제	
7	압류	2017년9월5일 제163895호	2017년8월8일 압류(동부 세무과 21501)	권리자 화성시
8	7번압류등기말소	2018년5월25일 제108653호	2018년5월24일 해제	
9	압류	2023년7월26일 제190139호	2023년7월26일 압류(동탄 세무과-15394)	권리자 화성시 3158 처분청 동탄출장소장
10	강제경매개시결정	2024년2월13일 제26992호	2024년2월13일 수원지방법원의 강제경매개시결 정(2024타경559 23)	채권자 이동민 940814-***** 화성시 동탄하나1길 66-11, 503호 (능동)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	전세권설정	2012년4월25일 제57335호	2012년4월9일 설정계약	전세금 금60,000,000원 범 위 업무용 건물의전부 존속기간 2012년04월25일부터 2013년04월25일까지 전세권자 박용규 861016-***** 경기도 부천시 원미구 조마루로 212, 1204동1404호(중동,무지개마을)
1-1				1번 등기는 건물만에 관한 것임 2012년4월25일 부가
2	1번전세권설정등기	2017년3월23일	2017년3월23일	

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 1348-2011-012950

[집합건물] 경기도 화성시 능동 1052-4외 1필지 이너매스골드 제5층 제503호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
이경화 (소유자)	661111-*****	단독소유	서울특별시 송파구 송이로12길 11, 101동 1403호 (송파동, 성지아파트)	4

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
9	압류	2023년7월26일 제190139호	권리자 화성시	이경화
10	강제경매개시결정	2024년2월13일 제26992호	채권자 이동민	이경화

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

- 기록사항 없음

[참 고 사 항]

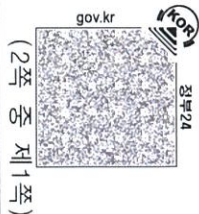
- 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.
- 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.
- 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.
- 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가' 로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.





문서확인번호 : 1708-0505-0349-2254

집합건축물대장 (표제부, 갑)



(2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식] <개정 2023. 8. 1.>

건물ID 2120112220001994

고유번호

4159011800-3-10520004

영칭 이너에스콜드

호수/기구수/세대수 252호/0기구/0세대

대지위치 경기도 화성시 능동

지번 1052-4 외 1필지

도로명주소

경기도 화성시 동탄하나1길 66-11 (능동)

* 대지면적

1,897.2㎡

연면적

13,343.11㎡

* 지역

주구조

근린상업지역

* 지구

제1종지구단위계획구역

건축면적

1,310.12㎡

용적률 산정용 연면적

7,587.27㎡

주구조

철근콘크리트구조

주용도

업무시설 및 제1,2종근린생활시설

층수

지하: 4층, 지상: 15층

* 건배율

69.06㎡

* 용적률

399.92%

높이

53.4m

지붕

(철근) 콘크리트

부속건축물

동

* 조정면적

㎡

* 공개 공지/공간 면적

%

* 건축선 후퇴면적

㎡

* 건축선 후퇴거리

m

건축물 현황

건축물 현황

구분	종별	구조	용도	면적 (㎡)	구분	층별	구조	용도	면적 (㎡)
주1	지4층	철근콘크리트구조	업무시설(기계실, 발전기실, 전기실)	417.38	주1	3층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	479.88
주1	지3층	철근콘크리트구조	업무시설(주차장)	1,661.63	주1	4층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	479.88
주1	지2층	철근콘크리트구조	업무시설(주차장)	1,661.63	주1	5층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	479.88
주1	지1층	철근콘크리트구조	업무시설(주차장)	1,661.63	주1	6층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	479.88
주1	1층	철근콘크리트구조	업무시설, 제1,2종근린생활시설	1,222.52	주1	7층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	479.88
주1	2층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	479.88	주1	8층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	479.88

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2024년 02월 16일

화성시장



담당자: 진안동
전 화: 031-5189-4506

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

◆ 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.



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한규칙(별지 제3호서식)

대지위치	경기도 화성시 능동		명칭	이너메스칼드	호수/기구수/세대수	252호/0기구/0세대
지번	지번	관련 주소	도로명주소	경기도 화성시 동탄하나1길 66-11 (능동)	도로명주소	관련 주소
1052-4 외 1필지	1052-5		도로명주소	도로명주소	도로명주소	도로명주소

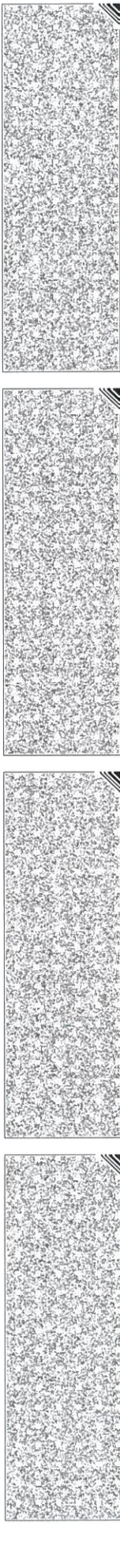
구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장				승강기	승강기 비상용 대	허기일
			구분	육내	육외	인근			
건축주	주식회사익현	131111-0*****		160대	14대		2대		2010.5.6.
설계자	심재봉 (주)대영건축사사무소	수원시-건축사사무소-824	지주식	4,984.89㎡	353.57㎡			※하수처리시설 ※금수설비(저수조) 구분/수량 및 총 용량	착공일 2010.5.20.
공사감리자			기계식	대	대	대	대	형식 하수종말처리장연결 용량	사용승인일 2011.8.29.
공사시공자 (현장관리인)	안창현 (주)지세엘	경기도-건축공사업-10-2241	전기차	대	대	대	대		

※건축물 인증 현황		건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부	내진능력	관리계획 수립 여부
			특수구조 건축물	지하수위	해당
			기초형식 : [] 지내력기초 [] 파일기초	미해당	
				구조설계해석법 : [] 등가정적해석법 [] 동적해석법	종류
					점검유요기간
					점검점
					2023.7.15.~2026.7.14.

변동사항		변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	- 이하여백 -	
2011.8.29	신축 [사용승인(건축과-27194)에 의한 신규작성]	2019.5.28	국토교통부 건축정책과-281 (2018.1.11.)호에 의거 건축		
2011.12.19	화성시 고시(2011.12.19.)에 따른 도로명주소 부여	2020.10.21	물대장 내진설계 여부 기재		
2018.10.31	표시변경 【104호/제2종근린생활시설(부동산중개사무소)/ 43.32㎡→제1종근린생활시설(소매점)/43.32㎡】 [도시건축 과-42256]	2022.11.27	위반건축물등재 【무단축조(건물후면)/임시창고/파이프구 조/7.5㎡】 [건축산업과-46506] 정기점검(점검기간 : 2020.11.27 까지, 보고일 : 2020.1		

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

◆ 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.



297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

집합건축물대장(표제부, 을) 변동사항

(1쪽 중 1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에관한규칙(별지 제4호의2서식) <개정 2023. 8. 1.>

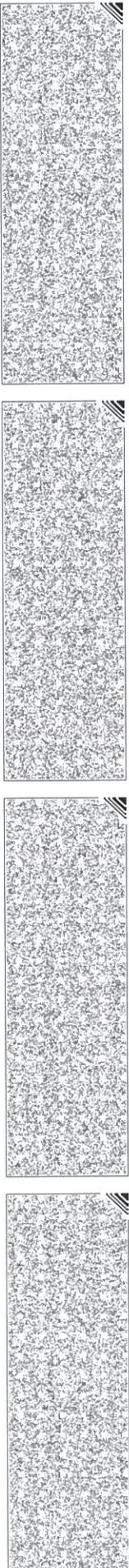
건물ID	2120112220001994	고유번호	4159011800-3-10520004	명칭	이내매스골드	호수/가구수/세대수	252호/0가구/0세대
대지위치	경기도 화성시 능동		지번	1052-4 외 1필지	도로명주소	경기도 화성시 동탄하나1길 66-11 (능동)	

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2022. 11. 27	1. 11) 위반건축물해제[건축산업과-22024]		
2023. 6. 30	정기점검(점검기간 : 2023. 07. 15 까지, 보고일 : 2023. 11. 22)		
2023. 12. 26	국토교통부령 제1235호<2023. 8. 1.> 건축물대장의 기재 및관리 등에 관		
2024. 2. 2	한 규칙 일부개정(2024. 2. 2)에 의거 건축물 관리 현황 여부 기재 - 이하야백 -		

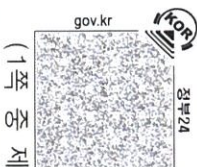
297mm X 210mm[백상지(80g/㎡)]

◆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.





집합건축물대장(전유부, 갑)



(1쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호서식] <개정 2023. 8. 1.>

건물ID 2220112220002666 고유번호 4159011800-3-10520004 명칭 이너매스골드 호명칭 503

대지위치 경기도 화성시 능동 지번 1052-4 외 1필지 도로명주소 경기도 화성시 동탄하나1길 66-11 (능동)

전유부분

소유자 현황

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주식회사약칭			
주	5층	철근콘크리트구조	오피스텔	21.36	131111-0*****	주식회사익현	경기도 화성시 능동 1064-5 이너매스그린 209호	1 / 1	2011. 10. 28.
		- 이하여백 -							소유권이전

공용부분

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주	각층	철근콘크리트구조	주차장	21.83
주	각층	철근콘크리트구조	발,전기실,기계실,방재실,통신실	1.82
주	5층	철근콘크리트구조	복도,계단실,ELEV	8.04
		- 이하여백 -		

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2024년 02월 16일

담당자 : 진만동

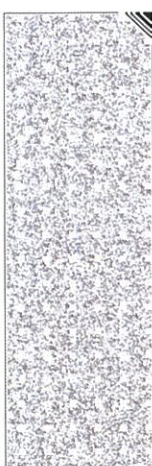
전화 : 031-5189-4506

화성시장



297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

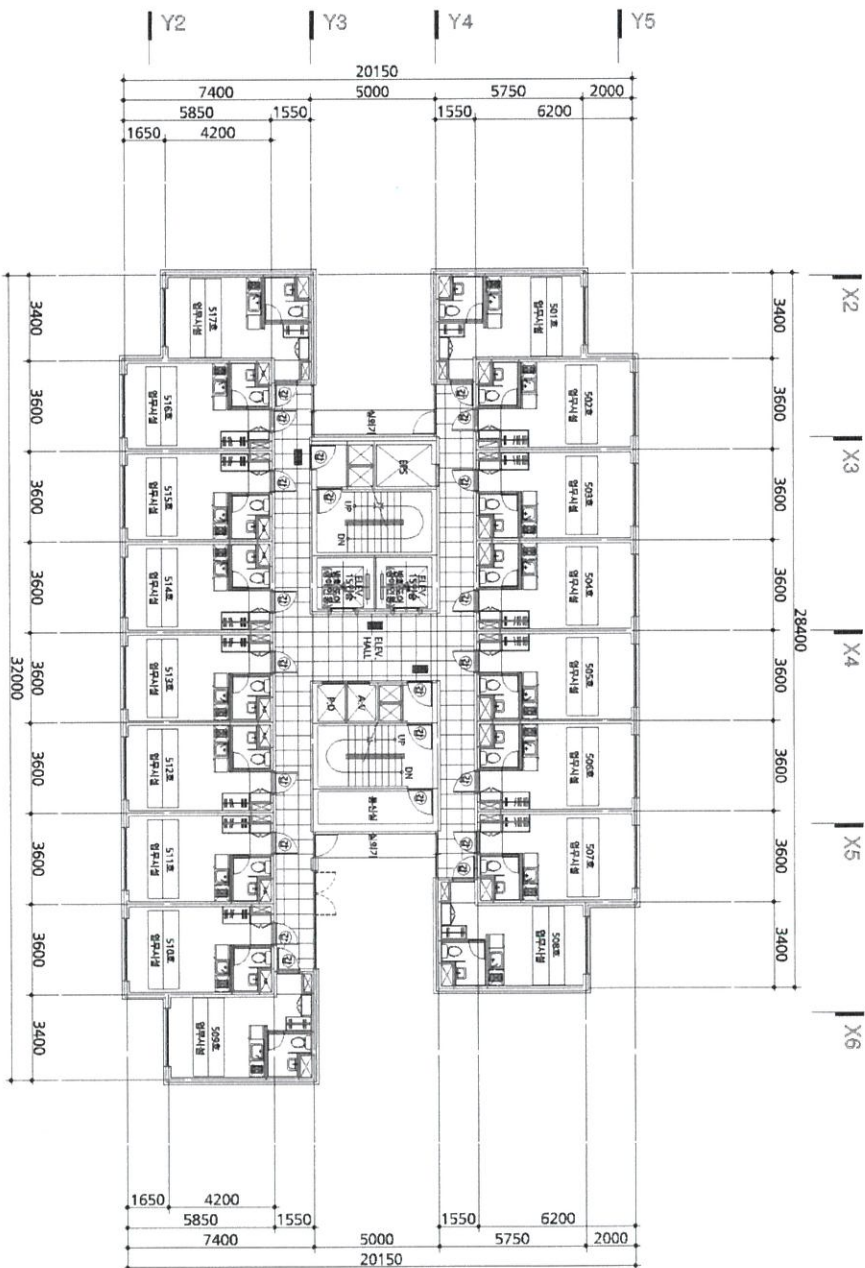
*경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.
◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(www.gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.



건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120112220001994	고유번호	4159011800-3-10520004	명칭	이너매스골드	호수/가구수/세대수	252호/0가구/0세대
대지위치	경기도 화성시 능동	지번	1052-4외 1필지	도로명주소	경기도 화성시 동탄하나길 66-11 (능동)		



도면의 종류	평면도(5층)	축척	1 : 250	도면 작성자	심재봉(주)대영건축사사무소 (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	--------------------------

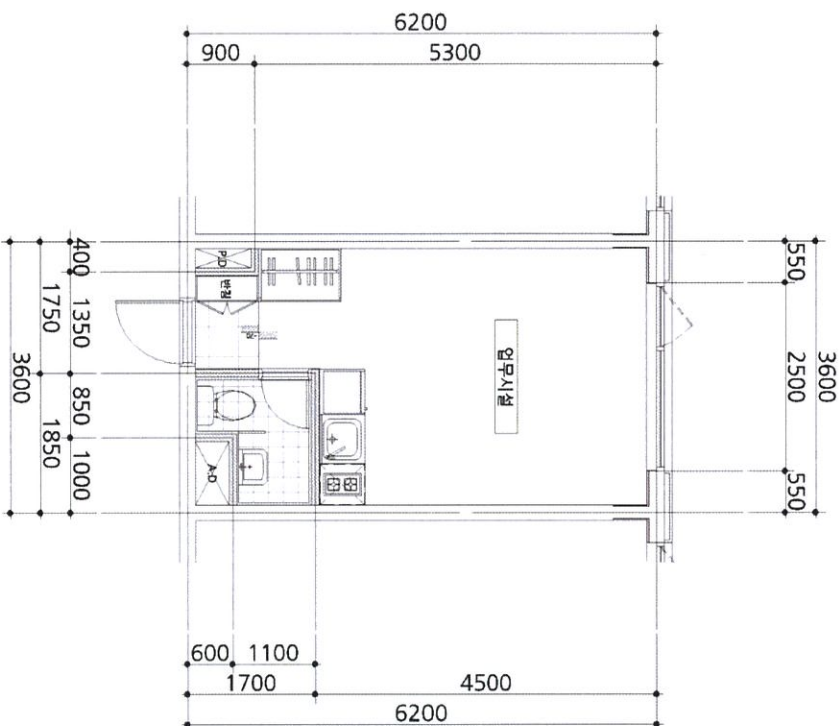


건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220112220002666	고유번호	4159011800-3-10520004	명칭	이너메스쿨드	호명칭	503
대지위치	경기도 화성시 능동	지번	1052-4 외 1필지	도로명주소	경기도 화성시 동탄하너1길 66-11 (능동)		

건축물현황도



도면의 종류	평면도(5층)	축척	1 : 100	도면 작성자	심재봉(주)대영건축사사무소 (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	--------------------------

* 건축물현황도는 단위세대평면도만 작성하며, 평면도가 여러 장인 경우에는 별도의 장으로 작성할 수 있습니다.

