

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김연희 소유물건(2024타경7214)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 김경환

감정평가서번호: A1M3240703001

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)에이원감정평가법인 경기남부지사

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 (인)
오영준

(주)에이원감정평가법인 경기남부지사 지사장 경기남부지사장 (서명또는인)

감정평가액	육십이억사천오백삼십사만이천사십원정(₩6,245,342,040.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김경환		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매12계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김연희 (2024타경7214)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.07.12	2024.07.12	2024.07.12	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	362.5	토지	362.5	5,790,000	2,098,875,000
	건물	635.59	건물	635.59	-	917,167,040
	구분건물	22개호	구분건물	22개호	-	3,229,300,000
합계					₩6,245,342,040	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인) 정만식					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 수원시 영통구 신동 및 경기도 수원시 권선구 권선동 내 위치하는 부동산 (토지·건물·구분건물)에 대한 수원지방법원의 경매를 위한 감정평가임.

2. 감정평가 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 규정과 기타 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였음.

3. 실지조사 실시기간, 기준시점 및 기준가치

가. 실지조사 실시기간 및 기준시점

본건의 실지조사 실시기간은 2024년 07월 12일로 대상물건의 이용상황 및 가격수준 등을 확인하였으며, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 07월 12일로 하였음.

나. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 평가하되 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 감정평가의 조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 대상물건의 개요

가. 토지

기호	소재지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	신동 1002	362.5	대	주상용	2종일주	소로 한면	세장형 평지	2,378,000	-

나. 건물

기호	소재지번 (도로명주소)	경기도 수원시 영통구 신동 1002 (경기도 수원시 영통구 권선로882번길 108-13)		
2	구조	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕	건폐율 (%)	59.32
	연면적 (㎡)	635.59	용적률 (%)	175.34
	주용도	단독주택	사용승인일 (증축일)	2015.09.14

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 구분건물

소재지	경기도 수원시 권선구 권선동 971-18 (경기도 수원시 권선구 장다리로 104)					사용승인 일자	2017. 12. 12	
건물 주용도	공동주택(도시형생활주택-원룸형)					구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	
전체층수	지하 층 / 지상 5층					용도지역	제2종일반주거지역	
구 분			전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	용 도
기호	해당 층 · 호수							
3	1층	101호	29.49	0	29.49	100.00	19.58	제2종근린생활시설
4	2층	201호	29.83	6.81	36.64	81.41	19.81	도시형생활주택
5	2층	202호	20.11	4.59	24.7	81.42	13.35	도시형생활주택
6	2층	203호	22.77	5.2	27.97	81.41	15.12	도시형생활주택
7	2층	204호	20.11	4.59	24.7	81.42	13.35	도시형생활주택
8	2층	205호	19.86	4.53	24.39	81.43	13.19	도시형생활주택
9	2층	206호	22.03	5.03	27.06	81.41	14.63	도시형생활주택
10	3층	301호	29.83	6.81	36.64	81.41	19.81	도시형생활주택
11	3층	302호	20.11	4.59	24.7	81.42	13.35	도시형생활주택
12	3층	303호	22.77	5.2	27.97	81.41	15.12	도시형생활주택
13	3층	304호	20.11	4.59	24.7	81.42	13.35	도시형생활주택
14	3층	305호	19.86	4.53	24.39	81.43	13.19	도시형생활주택
15	3층	306호	22.03	5.03	27.06	81.41	14.63	도시형생활주택
16	4층	401호	29.83	6.81	36.64	81.41	19.81	도시형생활주택
17	4층	402호	20.11	4.59	24.7	81.42	13.35	도시형생활주택
18	4층	403호	22.77	5.2	27.97	81.41	15.12	도시형생활주택
19	4층	404호	37.81	8.63	46.44	81.42	25.1	도시형생활주택
20	4층	405호	22.03	5.03	27.06	81.41	14.63	도시형생활주택
21	5층	501호	29.41	6.71	36.12	81.42	19.53	도시형생활주택

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

소재지	경기도 수원시 권선구 권선동 971-18 (경기도 수원시 권선구 장다리로 104)			사용승인 일자	2017. 12. 12		
건물 주용도	공동주택(도시형생활주택-원룸형)			구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕		
전체층수	지하 층 / 지상 5층			용도지역	제2종일반주거지역		
구 분		전유면적	공용면적	분양면적	전용률	대지권	용 도
기호	해당 층·호수	(㎡)	(㎡)	(㎡)	(%)	(㎡)	
22	5층 502호	20.11	4.59	24.7	81.42	13.35	도시형생활주택
23	5층 503호	49.41	11.27	60.68	81.43	32.81	도시형생활주택
24	5층 504호	36.35	8.26	44.61	81.48	24.12	도시형생활주택

6. 기타사항

- ① 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 공부서류에 의거하였음.
- ② 본건 토지·건물·집합건물의 현황 및 위치확인 등은 지적도, 위성지도 등에 따라 목적에 의거하였으니 정확한 경계확인으 지적측량을 요함.
- ③ 본건 건물 기호 2)에 벽체이용하여 부합하고있는 창고, 다락, 계단실 등은 건물 부합물 및 종물로서, 거래관행 등을 고려하여 건물에 포함평가 하였으니 경매 진행시 참고바람.
- ④ 본건 구분건물 기호 23)의 다락은 본건 구분건물의 부합물 및 종물로서, 거래관행 등을 고려하여 건물에 포함평가 하였으니 경매 진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가액 결정의 방법

가. 감정평가의 방법

평가방식	평가방법	평가방법의 적용
원가방식	원가법	원가법이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 의미함
비교방식	거래사례 비교법	거래사례비교법이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함
	공시지가 기준법	공시지가기준법이란 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함
수익방식	수익환원법	수익환원법이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 평가

본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 등에 의거 공시지가기준법으로 평가하고, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 본건과 비교가능성이 인정되는 다수의 적정 유사 거래사례의 포착이 곤란한 점 및 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되는바 동 규칙 제12조 제2항 단서규정에 의거 주된 방법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였음.

(2) 건물의 평가

본건 건물에 대한 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 동 규칙 제12조 제2항 단서규정에 의거 주된 방법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였음.

(3) 구분건물의 평가

본 평가에서 구분건물은 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 유사 구분건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 비교방식(거래사례비교법)으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 상기 방법에 의해 산출한 시산가액과 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액을 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 본건이 전유부분(건물)과 대지권이 일체로 효용을 발생시키는 대상물건의 특성 등에 의거 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되는바, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거 주된 방법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 토지 감정평가액 산출과정

가. 공시지가기준법에 의한 토지단가 산출

(1) 평가 개요

토지는 감정평가대상 토지와 동일 또는 유사한 특성과 이용가치를 지닌 인근지역 내 표준지 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동추이 및 당해 토지의 위치·형상·환경 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근 지가수준 등을 종합적으로 참작하여 공시지가기준법으로 평가함.

(2) 비교표준지 선정

기준시점 현재 공시된 공시지가 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경이 동일 또는 유사하고, 지리적으로 근접한 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

(공시기준일: 2024.01.01)

기호	소재지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	신동 997	363.5	대	주상용	2종일주	소로 한면	세장형 평지	2,378,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 시점수정

(가) 시점수정

① 지가변동률

지 역	지가변동률	지가변동률 산정
경기도 수원시 영통구 주거지역 (24.01.01~24.07.12)	1.498% (1.01498)	2024.01.01 ~ 2024.05.31 : 1.184 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.229 $(1 + 0.01184) * (1 + 0.00229 * 42/31)$ ≒ 1.01498

② 생산자물가상승률

2023년 12월 지수 (A)	2024년 05월 지수 (B)	산식	생산자물가상승률
117.6	119.2	$(B)-(A)/(A) \times 100$	$(119.2-117.6)/117.6 \times 100$ ≒ 1.36%

③ 시점수정치 결정

시점수정은 공시기준일 현재의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화의 물가변동을 반영한 거시경제지표로서 국지적인 토지의 가치 변동을 반영하기에는 적합하지 않으므로 지가변동률에 의한 시점수정치를 적용함.(1.01498)

(4) 지역요인 비교

본건 토지와 비교표준지는 인근지역 내에 소재하여 유사한 가치형성요인을 지니기에 지역요인은 대등함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 개별요인 비교

비교표준지를 기준으로 본건 토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 세항목으로 분류하여 비교함.

조건	구 분		격차율	비 고
	항목	세항목	본건/표준지	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	본건과 표준지는 대체로 유사함
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 표준지는 대체로 유사함
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 표준지는 대체로 유사함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리 시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리 장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지	1.00	본건과 표준지는 대체로 유사함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제 (입체이용제한 등)	1.00	본건과 표준지는 대체로 유사함
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 표준지는 대체로 유사함
		기타		
누 계			1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(6) 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원 판례[2003다 38207판결 (2004.05.14 선고), 2002두 5054판결 (2003.07.25 선고)], 국토교통부 유권해석[건설부토 정30241-36538 (1991.12.28)] 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근지역의 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정함.

(나) 인근지역 거래사례

연번	소재지	지목	토지 면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	거래시점	거래금액(원) (토지단가)	비고
a	신동 956	대	362.9	2종 일주	주상용	2022.06.27	2,920,000,000 (@5,470,000원/㎡)	토지건물 일괄거래
지상 위 건물(철근콘크리트구조, 연면적 724.59㎡, 2015.04.10 사용승인)과 일괄거래됨. (관찰감가) { 2,920,000,000 - (@1,500,000 x 43 / 50 x 724.59㎡) } / 362.9㎡ ≒ @5,470,000								

(출처 : 등기사항전부증명서 등)

(다) 인근지역 평가사례

연번	소재지	면적 (㎡)	용도지역 및 지목	이용 상황	평가 목적	기준시점	평가단가 (원/㎡)	비고
b	신동 992	395.7	2종일주 대	주상용	시가 참고	2024.03.25	5,820,000	-
c	신동 1003	362.6	2종일주 대	주상용	시가 참고	2023.12.07	5,690,000	-

(출처 : 한국감정평가사협회 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(라) 인근지역 가격수준 검토

인근지역 내 유사부동산 가격수준
본건 인근 소로변 대지는 5,800,000원/㎡ 내외 수준임 (토지의 위치, 접면도로, 형상, 고저, 접면너비 등에 따라 다소 차이가 있음)

(마) 인근지역 최근 1년 경매통계

(출처 : 인포케어)

구 분	용 도	수원시 영통구 신동	
		낙찰가율(%)	낙찰률 평균(%)
최근 1년 평균	근린주택	-	-

(바) 그 밖의 요인 보정치의 산정

① 비교사례의 선정

상기 평가사례 및 거래사례 중 비교표준지와 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하며, 비교가능성이 높다고 판단되는 평가사례 **b**를 비교사례로 선정함.

연번	소재지	토지면적 (㎡)	용도지역 /지목	이용 상황	기준시점 (거래시점)	토지단가 (원/㎡)	비교대상 표준지
b	신동 992	395.7	2종일주 대	주상용	2024.03.25	5,820,000	A

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 그 밖의 요인 보정치의 산정

비교표준지 A / 비교사례 b

비교사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 (원/㎡)	시점 ¹⁾ 수정	지역 ²⁾ 요인	개별 ³⁾ 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율 (a)/(b)
	5,820,000	1.00837	1.000	0.990	5,810,026	
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	
	2,378,000	1.01498	-	-	2,413,622	

1) 시점수정 : 수원시 영통구 주거지역(2024.03.25 ~ 2024.07.12) : 0.837%(1.00837)

2) 지역요인 : 비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 동일함.(1.000)

3) 개별요인 : 비교표준지는 사례대비 접면너비 등에서 열세함.

가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	소계
1.00	1.00	1.00	0.99	1.00	1.00	0.990

(사) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기에서 검토한 인근지역의 거래사례, 평가사례 및 유사부동산의 가치수준 등을 종합 고려하여 아래와 같이 결정함.

구분	그 밖의 요인 보정치 산정	그 밖의 요인 보정치 결정
비교표준지 (A)	2.407	2.40

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(7) 공시지가기준법에 의한 토지단가의 산출

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	2,378,000	1.01498	1.000	1.000	2.40	5,792,694	5,790,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 건물 감정평가액 산출과정

가. 평가 개요

건물은 구조, 용재, 시공정도, 부대설비 등을 참작한 기준시점 현재의 재조달원가에서 현상 및 관리상태 등을 고려한 감가수정을 하여 대상물건의 현재가격을 구하는 원가법으로 평가 하되, 감가수정은 현상, 관리상태, 개발의 정도 및 장래이용가능연수 등을 종합적으로 참작 하여 당해 물건의 특성에 적합한 정액법으로 감정평가 하였음.

나. 대상 건물 개요

기호	규모	구조	용도	연면적 (㎡)	사용승인일	건물 관리상태		
						상	중	하
2	1층	철근콘크리트조	제1종 근린생활시설	23.21	2015.09.14	상	중	하
2	1층	철근콘크리트조	계단실	17.72	2015.09.14	상	중	하
2	2-4층	철근콘크리트조	다가구주택	594.66	2015.09.14	상	중	하

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 원가법에 의한 건물감정평가액 산출

(1) 재조달원가

(가) 표준단가

건물의 표준단가는 건물 구조, 용재, 시공의 정도 및 건물의 기능적·경제적 특성 등을 고려하여 결정함.

분류번호	용도	구조				내용년수
1-3-5-2	다가구주택	철근콘크리트조 슬래브위 아스팔트성글				50 (45~55)
급수	1급	2급	3급	4급	5급	
표준단가	-	1,674,000	1,425,000	-	-	

(출처 : 2022건물신축단가표(한국부동산원 발행, 2022년1월 기준))

본건 건물의 경과년수, 마감재, 바닥재 및 실내인테리어 등 시공의 정도 및 관리수준, 유지보수정도, 경제적 특성 등을 종합적으로 고려하여 본건 건물의 표준단가를 아래와 같이 결정함.

기호	구분	구조	용도	표준단가 (원/㎡)	비고
2	1층	철근콘크리트조	제1종 근린생활시설	1,400,000	-
2	1층	철근콘크리트조	계단실	1,050,000	-
2	2-4층	철근콘크리트조	다가구주택	1,750,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(나) 부대설비 보정단가

부대설비 보정단가는 건물 표준단가에 포함되지 아니한 위생설비, 급·배수설비, 냉난방설비 등에 대한 설치비용으로 부대설비의 종류 및 현상, 시공의 정도, 관리상태 등을 감안하여 아래와 같이 결정함.

기호	구분	내역	부대설비 보정단가 (원/㎡)	비고
2	전체	-	-	-

(다) 재조달원가의 결정

기호	구분	표준단가 (원/㎡)	부대설비 보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	비 고
2	1층	1,400,000	-	1,400,000	제1종 근린생활시설
2	1층	1,050,000	-	1,050,000	계단실
2	2-4층	1,750,000	-	1,750,000	다가구주택

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 감가수정 및 건물단가 산정

감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적, 기능적, 경제적감가 등을 고려하여 그에 해당하는 감가액을 재조달원가에서 공제하여 그 기준시점에 있어서의 대상물건의 가격을 적정화하는 작업으로 본건 건물에 대한 감가수정은 현재 관리 상태 등을 종합적으로 고려하여 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법을 적용하였음.

기호	구분	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용 연수	잔존내용연수			산출단가 (원/㎡)	비고
				경년감가 적용시	관찰감가 적용시	적용잔존 내용연수		
2	1층	1,400,000	50	42	-	42	1,176,000	제1층 근린생활시설
2	1층	1,050,000	50	42	-	42	882,000	계단실
2	2-4층	1,750,000	50	42	-	42	1,470,000	다가구주택

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 구분건물의 평가

가. 인근지역 거래사례

연번	소재지	건물명 및 층·호수	전유면적 (㎡)	거래시점	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
				사용승인일				
#a	인계동 989-15	헤렌하우스 제1층 제101호	18.02	2023.02.02	8.8	50,000,000	2,774,695	-
				2016.04.28				
#b	권선동 958-11	제5층 제501호	29.9	2024.03.07	18.78	160,000,000	5,351,171	-
				2017.01.23				

(출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 감정평가정보체계 등)

나. 인근지역 평가사례

연번	소재지	건물명 및 층·호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)
						사용승인일		
#c	세류동 1081	타임시티 제1층 제102호	271.44	112.1004	경매	2024.01.25	599,000,000	2,206,749
						2002.12.13		
#d	권선동 987-12	제5층 제501호	59.93	40.57	경매	2024.01.08	303,000,000	5,055,899
						2019.06.21		

(출처 : 한국감정평가사협회 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 인근지역의 가격수준 검토

인근지역 내 유사부동산 가격수준	
본건과 유사한 집합상가는 전유면적당 약 3,000,000원/㎡	
본건과 유사한 오피스텔은 전유면적당 약 5,850,000원/㎡ 내외 수준임 (층별·위치별 효용에 따라 다소 차이가 있음)	

라. 인근지역 최근 1년 경매통계

(출처 : 인포케어)

구 분	용 도	경기도 수원시 권선구 권선동	
		낙찰률(%)	낙찰가율(%)
최근 1년 평균	다세대	69.73	70.28
최근 1년 평균	근린상가	-	-

마. 감정평가액의 산출 및 결정

(1) 적용사례의 선정

인근 시세수준을 적절히 반영하고 있고 본건과 층별, 위치별, 평형별 효용이 유사하며 건물의 구조와 설비, 관리상태 및 입지조건, 주변환경 등 제반 가치형성요인에서 비교가능성이 가장 크다고 판단되는 사례 #a,#b를 선정함.

연번	소재지	건물명 및 층·호수	전유면적 (㎡)	거래시점	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
				사용승인일				
#a	인계동 989-15	헤렌하우스 제1층 제101호	18.02	2023.02.02	8.8	50,000,000	2,774,695	-
				2016.04.28				
#b	권선동 958-11	제5층 제501호	29.9	2024.03.07	18.78	160,000,000	5,351,171	-
				2017.01.23				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 사정보정

사정보정이란 감정평가에 있어서 비교사례로 선정된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가치수준으로 정상화하는 작업을 의미하는 것으로서, 상기 선정된 거래사례는 특별한 사정의 개입 등이 없는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음(1.000).

(3) 시점수정

(가) 시점수정 기준

- ① 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가치수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.
- ② 사례는 집합상가 및 다세대주택으로서 유형적으로 유사한 한국부동산원이 발표하는 상업용부동산 임대동향조사의 지역별 자본수익률 및 전국주택가격동향조사(월간동향)의 지역별 다세대·연립주택 매매가격지수를 활용하여 시점수정치 산정하되 해당 월 가격지수가 미고시된 경우 직전 월의 가격지수를 적용하였음.

(나) 시점수정치 내용

구분	지역	시점수정치	시점수정치 산정
집합상가	경기 (23.02.02~24.07.12)	1.00915	$(1-0.0007*58/90)*(1+0.0001)*(1-0.0004)*(1+0.0022)*(1+0.0036)*(1+0.0036*103/91) \approx 1.00915$
연립다세대	경기 경부2권 (24.03.07~24.07.12)	0.99497	$98.9/99.4 \approx 0.99497$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 가치형성요인 비교

- 가치형성요인 비교항목

주거용

구 분	조 건
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
건물요인 (내부요인)	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내면적구성 (대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
개별요인 (호별요인)	층별효용, 향별효용, 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

상업용

구 분	조 건
외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등
건물요인 (내부요인)	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등
개별요인 (호별요인)	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

(출처 : 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 가치형성요인 비교치

기호	비교 사례	외부 요인	건물 요인	개별 요인	기타 요인	계	비고
3	#a	1.10	1.00	0.95	1.00	1.045	101호
4	#b	1.10	1.00	1.00	1.00	1.100	201호
5	#b	1.10	1.00	1.00	1.00	1.100	202호
6	#b	1.10	1.00	1.00	1.00	1.100	203호
7	#b	1.10	1.00	1.00	1.00	1.100	204호
8	#b	1.10	1.00	1.00	1.00	1.100	205호
9	#b	1.10	1.00	1.00	1.00	1.100	206호
10	#b	1.10	1.00	1.00	1.00	1.100	301호
11	#b	1.10	1.00	1.00	1.00	1.100	302호
12	#b	1.10	1.00	1.00	1.00	1.100	303호
13	#b	1.10	1.00	1.00	1.00	1.100	304호
14	#b	1.10	1.00	1.00	1.00	1.100	305호
15	#b	1.10	1.00	1.00	1.00	1.100	306호
16	#b	1.10	1.00	1.00	1.00	1.100	401호
17	#b	1.10	1.00	1.00	1.00	1.100	402호
18	#b	1.10	1.00	1.00	1.00	1.100	403호
19	#b	1.10	1.00	1.00	1.00	1.100	404호
20	#b	1.10	1.00	1.00	1.00	1.100	405호
21	#b	1.10	1.00	1.00	1.00	1.100	501호
22	#b	1.10	1.00	1.00	1.00	1.100	502호
23	#b	1.10	1.00	0.99	1.00	1.089	503호
24	#b	1.10	1.00	1.00	1.00	1.100	504호

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

기호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정금액 (원)	결정금액 (원)
3	2,774,695	1.000	1.00915	1.045	2,926,087	29.49	86,290,312	86,300,000
4	5,351,171	1.000	0.99497	1.100	5,856,680	29.83	174,704,767	175,000,000
5	5,351,171	1.000	0.99497	1.100	5,856,680	20.11	117,777,836	118,000,000
6	5,351,171	1.000	0.99497	1.100	5,856,680	22.77	133,356,605	133,000,000
7	5,351,171	1.000	0.99497	1.100	5,856,680	20.11	117,777,836	118,000,000
8	5,351,171	1.000	0.99497	1.100	5,856,680	19.86	116,313,666	116,000,000
9	5,351,171	1.000	0.99497	1.100	5,856,680	22.03	129,022,662	129,000,000
10	5,351,171	1.000	0.99497	1.100	5,856,680	29.83	174,704,767	175,000,000
11	5,351,171	1.000	0.99497	1.100	5,856,680	20.11	117,777,836	118,000,000
12	5,351,171	1.000	0.99497	1.100	5,856,680	22.77	133,356,605	133,000,000
13	5,351,171	1.000	0.99497	1.100	5,856,680	20.11	117,777,836	118,000,000
14	5,351,171	1.000	0.99497	1.100	5,856,680	19.86	116,313,666	116,000,000
15	5,351,171	1.000	0.99497	1.100	5,856,680	22.03	129,022,662	129,000,000
16	5,351,171	1.000	0.99497	1.100	5,856,680	29.83	174,704,767	175,000,000
17	5,351,171	1.000	0.99497	1.100	5,856,680	20.11	117,777,836	118,000,000
18	5,351,171	1.000	0.99497	1.100	5,856,680	22.77	133,356,605	133,000,000
19	5,351,171	1.000	0.99497	1.100	5,856,680	37.81	221,441,073	221,000,000
20	5,351,171	1.000	0.99497	1.100	5,856,680	22.03	129,022,662	129,000,000
21	5,351,171	1.000	0.99497	1.100	5,856,680	29.41	172,244,961	172,000,000
22	5,351,171	1.000	0.99497	1.100	5,856,680	20.11	117,777,836	118,000,000
23	5,351,171	1.000	0.99497	1.089	5,798,113	49.41	286,484,777	286,000,000
24	5,351,171	1.000	0.99497	1.100	5,856,680	36.35	212,890,321	213,000,000
소계								3,229,300,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 결정 및 결정 의견

1. 토지 감정평가액 결정

토지 감정평가액의 결정			
기호	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1	5,790,000	2,098,875,000	-

2. 건물 감정평가액 결정

기호	용도	연면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고	
2	1층	제1종 근린생활시설	23.21	1,180,000	27,387,800	-
2	1층	계단실	17.72	882,000	15,629,040	-
2	2-4층	다가구주택	594.66	1,470,000	874,150,200	-
소계					917,167,040	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감정평가액의 결정 및 결정의견

본건 부동산의 평가 목적 등을 감안하고 인근지역의 거래사례, 평가사례, 탐문조사에 의한 유사부동산의 가격수준 등을 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지평가액 및 원가법에 의한 건물평가액의 적정성이 인정되는 바, 상기 평가액의 합계액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

구분	기호	면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	1	362.5	5,790,000	2,098,875,000	-
건물	2	23.21	1,180,000	27,387,800	제1종 근린생활시설
		17.72	882,000	15,629,040	계단실
		594.66	1,470,000	874,150,200	다가구주택
구분건물	3	29.49	-	86,300,000	-
	4	29.83	-	175,000,000	-
	5	20.11	-	118,000,000	-
	6	22.77	-	133,000,000	-
	7	20.11	-	118,000,000	-
	8	19.86	-	116,000,000	-
	9	22.03	-	129,000,000	-
	10	29.83	-	175,000,000	-
	11	20.11	-	118,000,000	-
	12	22.77	-	133,000,000	-
	13	20.11	-	118,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구분건물	14	19.86	-	116,000,000	-
	15	22.03	-	129,000,000	-
	16	29.83	-	175,000,000	-
	17	20.11	-	118,000,000	-
	18	22.77	-	133,000,000	-
	19	37.81	-	221,000,000	-
	20	22.03	-	129,000,000	-
	21	29.41	-	172,000,000	-
	22	20.11	-	118,000,000	-
	23	49.41	-	286,000,000	-
	24	36.35	-	213,000,000	-
감정평가액 합계				6,245,342,040	

토지건물 감정평가명세표

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	1002	대	제2종일반주거 지역	362.5	362.5	5,790,000	2,098,875,000	
2	동소 [도로명주소] 경기도 수원시 영통구 권선로 882번길 108-13	1002	단독주택	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 4층 1층 1층 2층 3층 4층					
					23.21	23.21	1,180,000	27,387,800	1,400,000 *42/50
					17.72	17.72	882,000	15,629,040	1,050,000 *42/50
					215.05	594.66	1,470,000	874,150,200	1,750,000 *42/50
					215.05				
					164.56				
합 계								₩3,016,042,040.-	
				이	하	여	백		

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.	경기도 수원시 권선구 권선동	971-18 위 지상	공동주택 (도시형 생활주택 -원룸형)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층	1층	45.5				
					1층	45.5				
	[도로명주소] 경기도 수원시 권선구 장다리로 104	971-18 위 지상	공동주택 (도시형 생활주택 -원룸형)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층	1층	45.5				
					2층	162.69				
					3층	162.69				
					4층	159.06				
					5층	159.39				
	동소	971-18	대		376.3					
	3			(내) 철근콘크리트구조 제1층 제101호	29.49	29.49			86,300,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권 -----	19.58					
			대지권	376.3x----- 376.3	19.58					
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 17,260,000 69,040,000			

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
4				철근콘크리트구조 제2층 제201호	29.83	29.83	175,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권	19.81			
				-----	376.3x-----	19.81		
				대지권	376.3			
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		70,000,000	
					건 물 :		105,000,000	
5				철근콘크리트구조 제2층 제202호	20.11	20.11	118,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권	13.35			
				-----	376.3x-----	13.35		
				대지권	376.3			
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		47,200,000	
					건 물 :		70,800,000	
6				철근콘크리트구조 제2층 제203호	22.77	22.77	133,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권	15.12			
				-----	376.3x-----	15.12		
				대지권	376.3			
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		53,200,000	
					건 물 :		79,800,000	
7				철근콘크리트구조 제2층 제204호	20.11	20.11	118,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권	13.35			
				-----	376.3x-----	13.35		
				대지권	376.3			
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		47,200,000	
					건 물 :		70,800,000	

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		
8				철근콘크리트구조 제2층 제205호	19.86	19.86	116,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권	13.19			
				----- 대지권	376.3x----- 376.3	13.19		
9				철근콘크리트구조 제2층 제206호	22.03	22.03	129,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권	14.63			
				----- 대지권	376.3x----- 376.3	14.63		
10				철근콘크리트구조 제3층 제301호	29.83	29.83	175,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권	19.81			
				----- 대지권	376.3x----- 376.3	19.81		
11				철근콘크리트구조 제3층 제302호	20.11	20.11	118,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권	13.35			
				----- 대지권	376.3x----- 376.3	13.35		

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		
12				철근콘크리트구조 제3층 제303호	22.77	22.77	133,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권	15.12			
				----- 대지권	376.3x----- 376.3	15.12		
13				철근콘크리트구조 제3층 제304호	20.11	20.11	118,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권	13.35			
				----- 대지권	376.3x----- 376.3	13.35		
14				철근콘크리트구조 제3층 제305호	19.86	19.86	116,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권	13.19			
				----- 대지권	376.3x----- 376.3	13.19		
15				철근콘크리트구조 제3층 제306호	22.03	22.03	129,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권	14.63			
				----- 대지권	376.3x----- 376.3	14.63		

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		
16				철근콘크리트구조 제4층 제401호	29.83	29.83	175,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권	19.81			
				----- 대지권	376.3x----- 376.3	19.81		
17				철근콘크리트구조 제4층 제402호	20.11	20.11	118,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권	13.35			
				----- 대지권	376.3x----- 376.3	13.35		
18				철근콘크리트구조 제4층 제403호	22.77	22.77	133,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권	15.12			
				----- 대지권	376.3x----- 376.3	15.12		
19				철근콘크리트구조 제4층 제404호	37.81	37.81	221,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권	25.1			
				----- 대지권	376.3x----- 376.3	25.1		

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		
20				철근콘크리트구조 제4층 제405호	22.03	22.03	129,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권	14.63			
				----- 대지권	376.3x----- 376.3	14.63		
21				철근콘크리트구조 제5층 제501호	29.41	29.41	172,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권	19.53			
				----- 대지권	376.3x----- 376.3	19.53		
22				철근콘크리트구조 제5층 제502호	20.11	20.11	118,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권	13.35			
				----- 대지권	376.3x----- 376.3	13.35		
23				철근콘크리트구조 제5층 제503호	49.41	49.41	286,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권	32.81			
				----- 대지권	376.3x----- 376.3	32.81		

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		
24				철근콘크리트구조	36.35	36.35	213,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				제5층 제504호				
				1. 소유권	24.12			
				-----	376.3x-----	24.12		
				대지권	376.3			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 85,200,000 127,800,000	
합 계							₩3,229,300,000.-	
			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 '영동중학교' 서측 인근에 위치하며, 주위는 다가구주택, 다세대주택, 아파트, 근린생활시설 등이 소재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량진입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

인접필지대비 대체로 등고평탄한 세장형의 토지로서, 주상용 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 동측으로 노폭 약 8m 내외의 포장도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

토지이용계획확인서상, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(신동지구), 소로2류(폭 8m~10m)(신동지구)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 도시개발구역<도시개발법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>.

(6) 제시목록 외의 물건

본건 건물 기호 2)에 벽체이용하여 부합하고있는 창고, 다락, 계단실 등은 건물 부합물 및 종물로서, 거래관행 등을 고려하여 건물에 포함평가 하였으니 경매 진행시 참고바람.

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

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대 미상임.

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 지상 4층 건물로서,
외벽 : 석재타일 및 치장벽돌 붙임 마감 등,
내벽 : 내부 인테리어 마감 등,
창호 : 샷시 창호 등임.

(2) 이용상태

주상용 건물로 이용중임.
(후첨 '내부구조도' 참조)

(3) 설비내역

위생설비, 급.배수설비, 난방설비 등이 되어있음.

(4) 부합물 및 종물

본건 건물 기호 2)에 벽체이용하여 부합하고있는 창고, 다락, 계단실 등은 건물 부합물 및 종물로서, 거래관행 등을 고려하여 건물에 포함평가 하였으니 경매 진행시 참고바람.

(5) 공부와의 차이

없음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대 미상임.

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 권선구 권선동 소재 '권선초등학교' 남측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 단독주택 및 근린생활시설 등이 소재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량진입 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 건으로서,
외벽 : 화강석 마감 등,
내벽 : 내부 인테리어 마감 등,
창호 : 샷시창호 등임.

(4) 이용상태

근린생활시설 1개호 및 공동주택 21개호로 이용중임.
(후첨 '내부구조도' 참조)

(5) 설비내역

위생설비, 급·배수설비, 난방설비 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접필지대비 대체로 등고평탄한 세장형의 토지로서, 주상용 건부지로 이용중임.

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)

(7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 노폭 약 30m 내외의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

토지이용계획확인서상,
도시지역, 제2종일반주거지역, 대로3류(폭 25m~30m)(접함), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

(9) 공부와의 차이

없음.

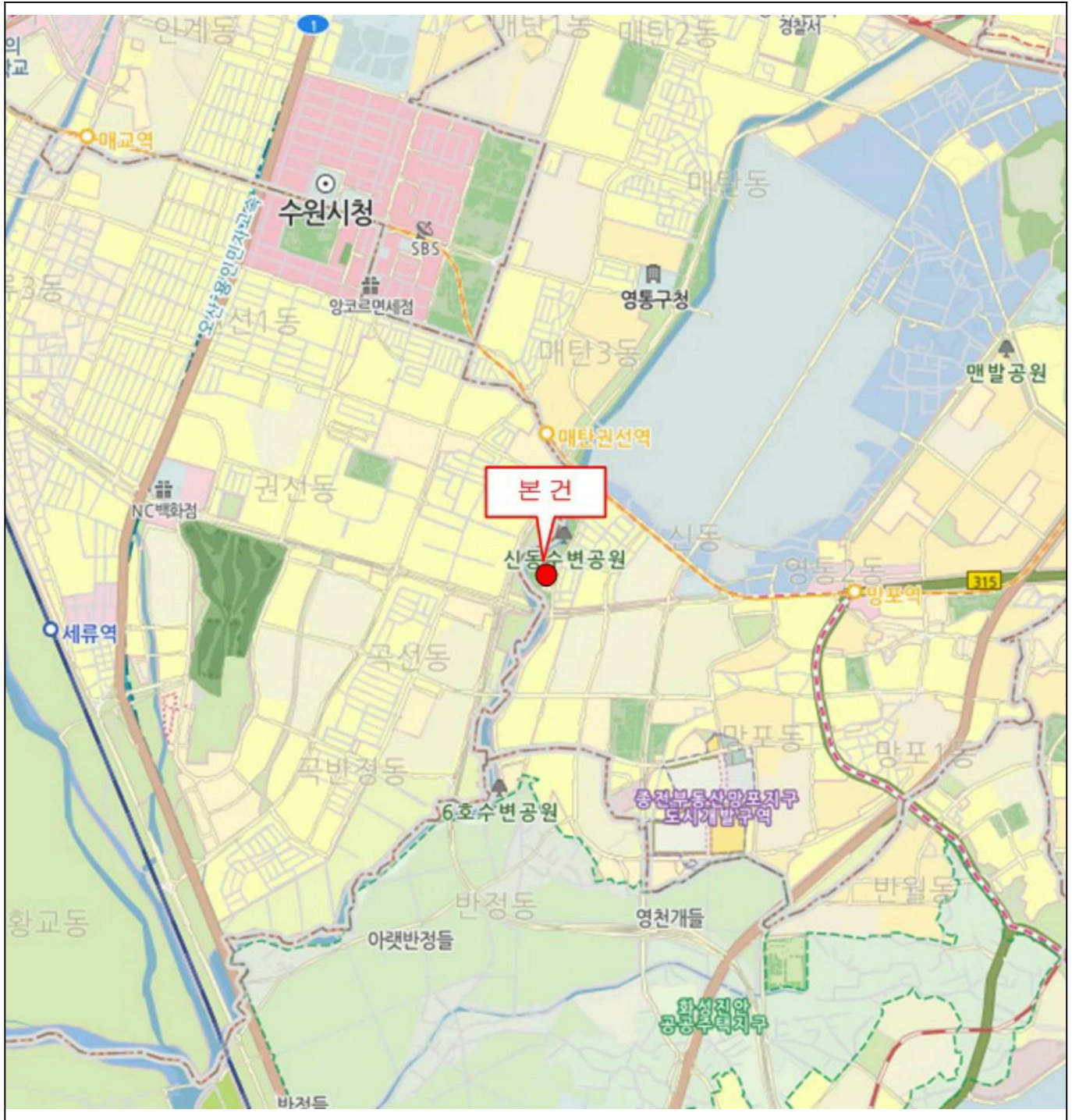
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건 구분건물 기호 23)의 다락은 본건 구분건물의 부합물 및 종물로서, 거래관행 등을 고려하여 건물에 포함평가 하였으니 경매 진행시 참고바람.

광역위치도



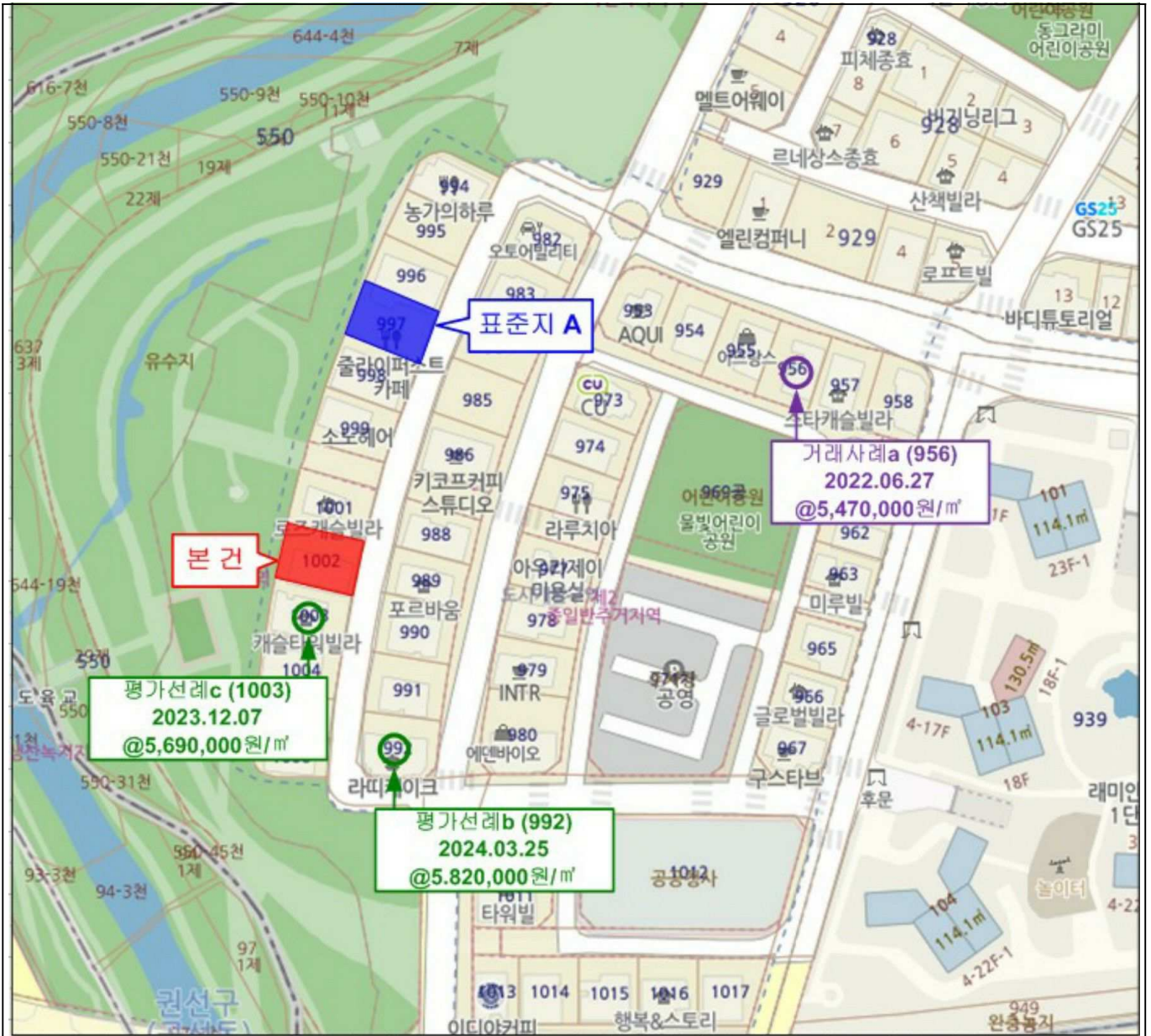
소재지 경기도 수원시 영통구 신동 1002



위 치 도

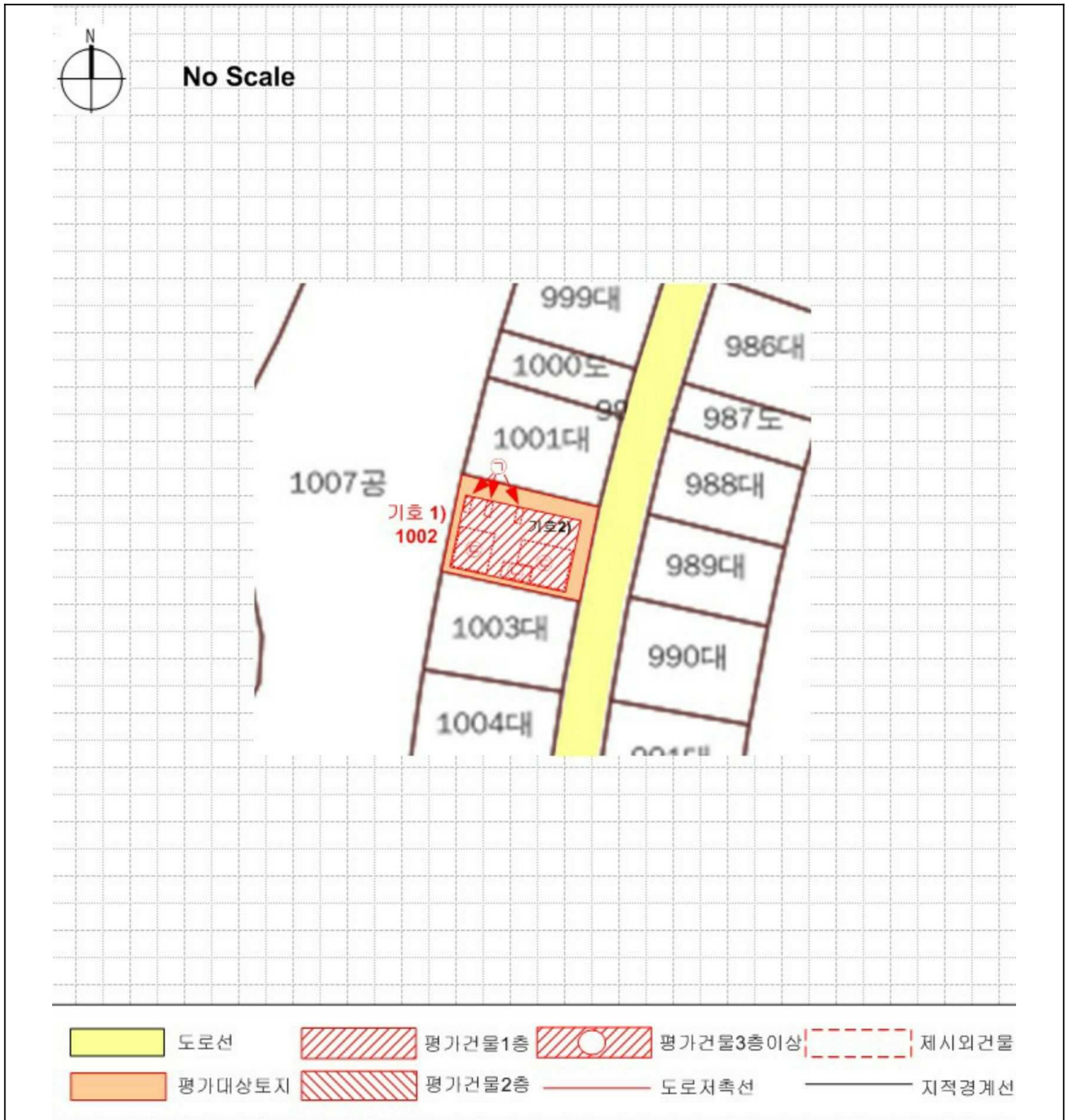


소재지 경기도 수원시 영통구 신동 1002



표준지 A	소재지	지 목	이용상 황	용도지 역	가 격(원/㎡)
	신동 997	대	주상용	2종일주	2,378,000

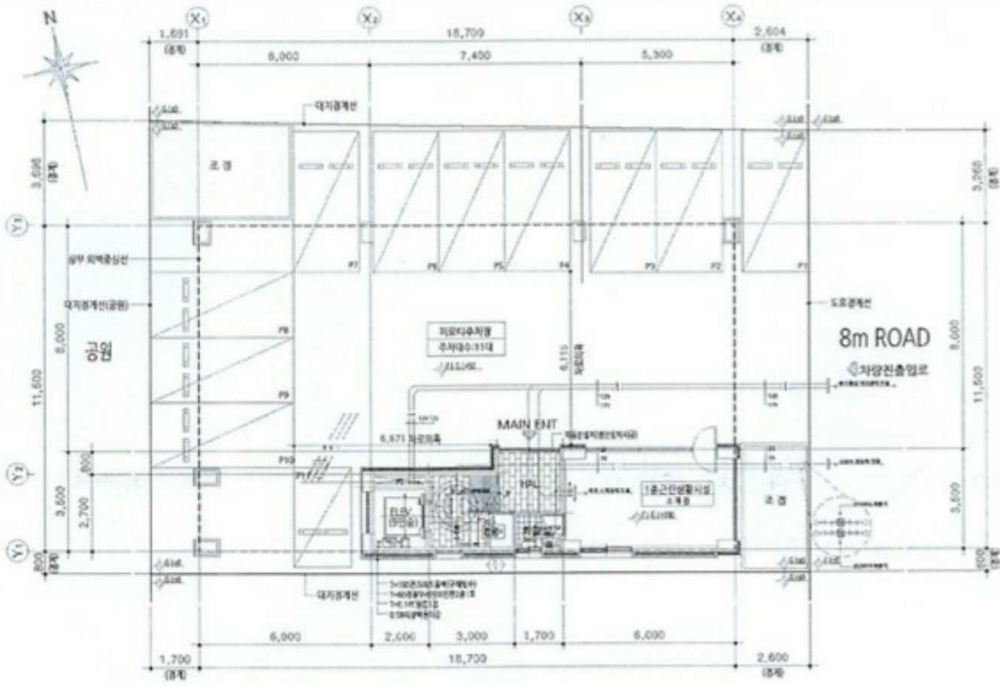
지 적 도



내부 구조도



소재지 경기도 수원시 영통구 신동 1002



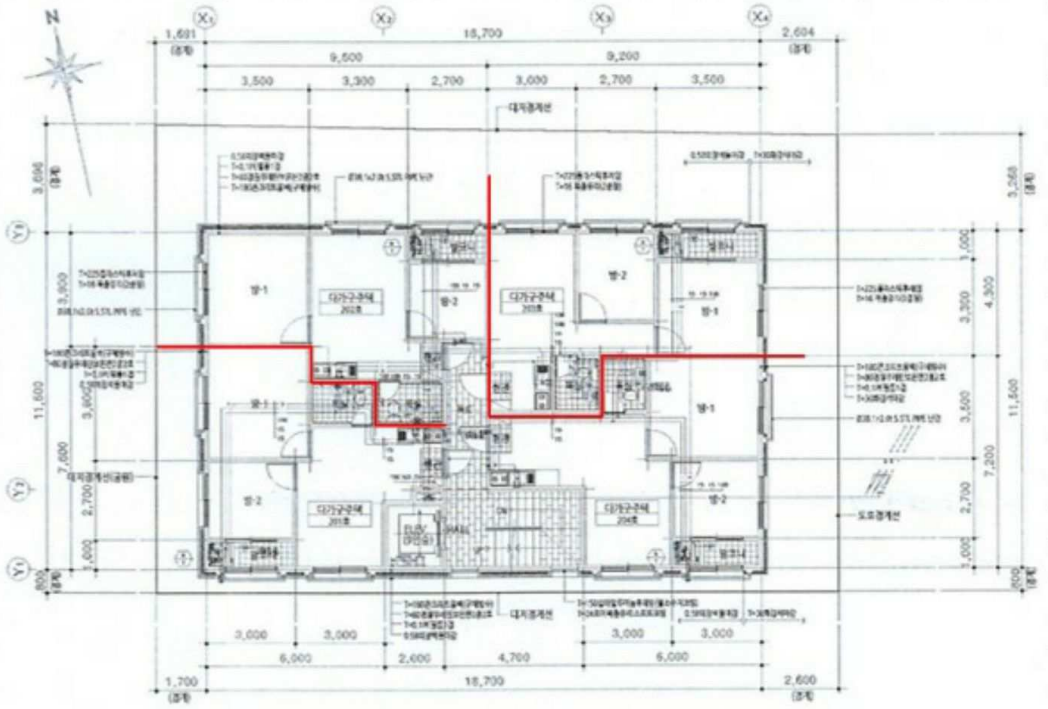
건물 기호 2) 1층

<면적 산출근거 (등기상면적)>
 기호 2) 1층 : 23.21㎡(소매점)
 기호 2) 1층 : 17.72㎡(계단실)

내부구조도



소재지 경기도 수원시 영통구 신동 1002



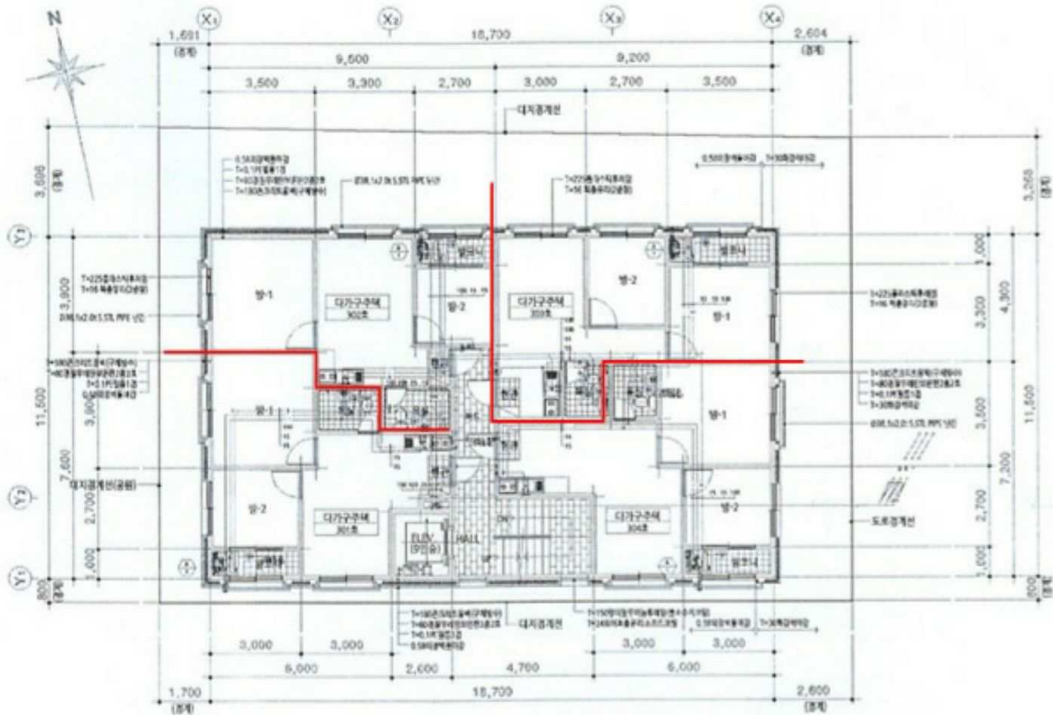
건물 기호 2) 2층

<면적 산출근거 (등기상면적)>
기호 2) 2층 : 215.05㎡(다가구주택)

내부 구조도



소재지 경기도 수원시 영통구 신동 1002



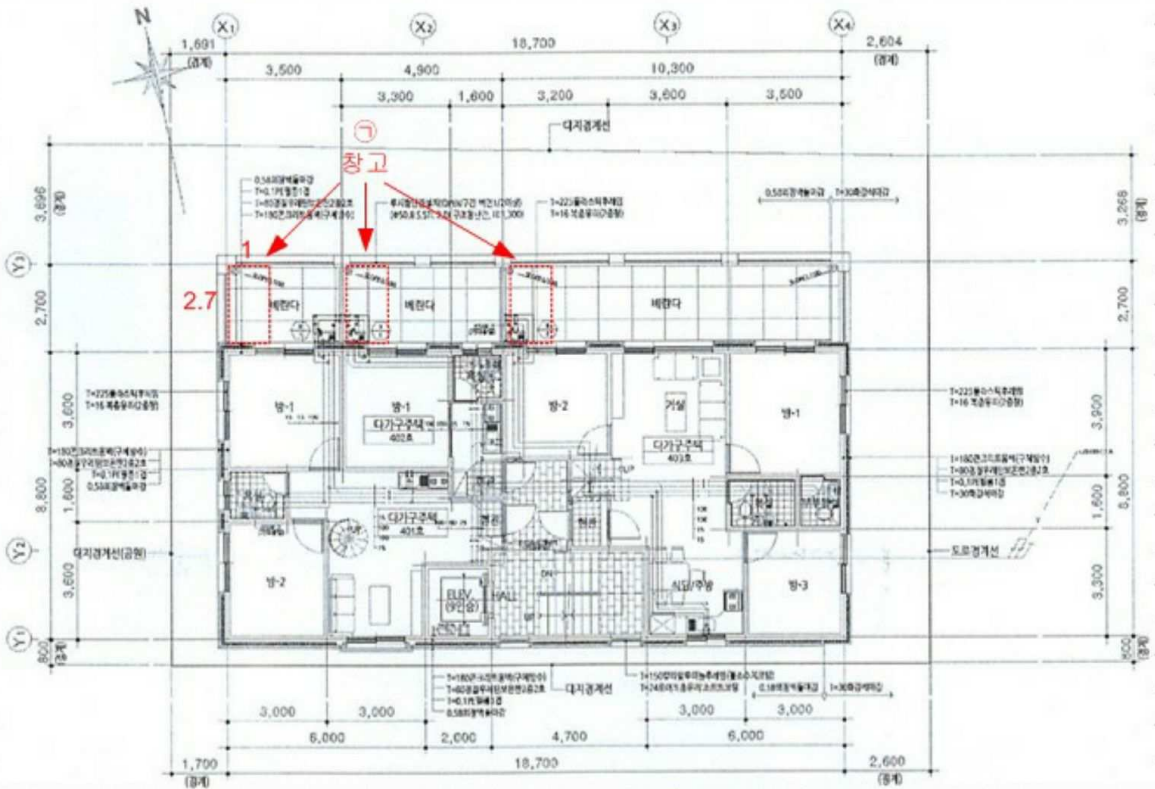
건물 기호 2) 3층

<면적 산출근거 (등기상면적)>
기호 2) 3층 : 215.05㎡ (다가구주택)

내부구조도



소재지 경기도 수원시 영통구 신동 1002



건물 기호 2) 4층

<면적 산출근거 (등기상면적)>
 기호 2) 4층 : 164.56㎡(다가구주택)

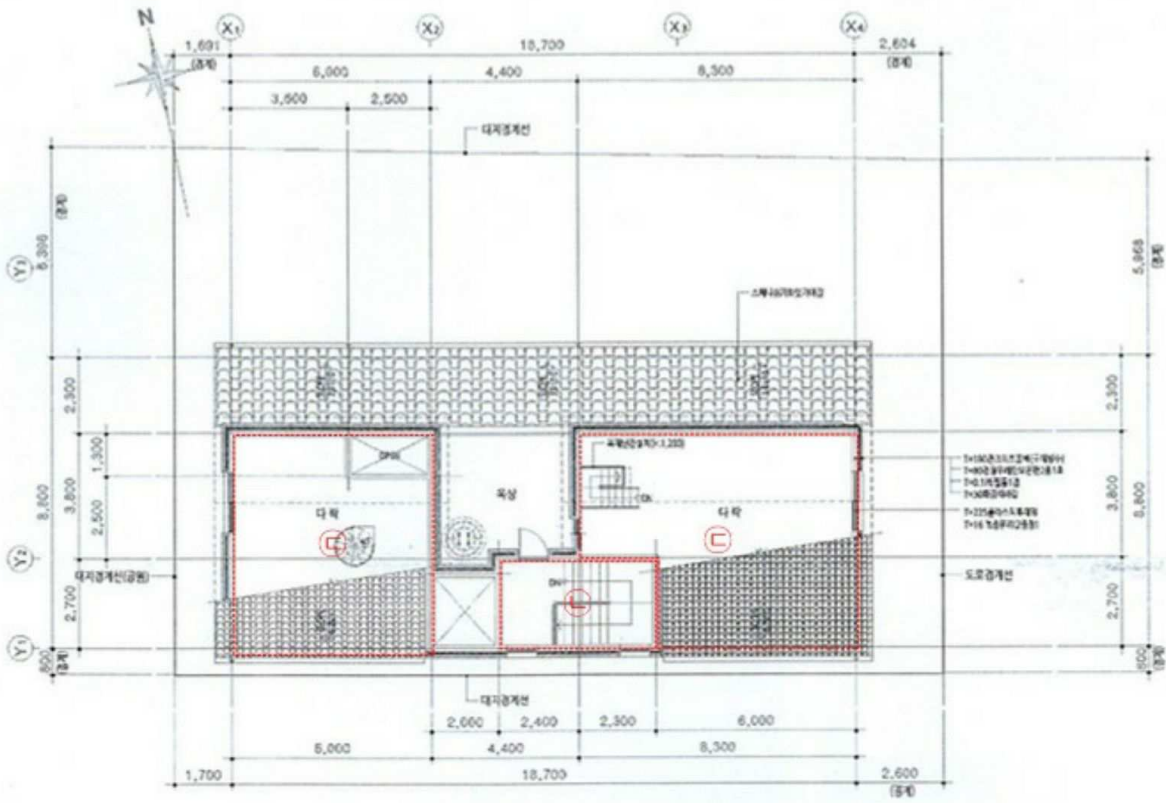
<제시외건물>

㉠ 알루미늄사시 렉산지붕 (건물 기호 2) 4층 소재) 약 8.1㎡

내부 구조도



소재지 경기도 수원시 영통구 신동 1002



건물 기호 2)
옥탑1층

<제시외건물>

- ㉠ 계단실 - 철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 (건물 기호 2) 옥탑1층 소재) 약 12.63㎡
- ㉡ 다락 - 철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 (건물 기호 2) 옥탑1층 소재) 약 86.74㎡

광역위치도



소재지	경기도 수원시 권선구 권선동 971-18 제1층 제101호 외 21개호
-----	---



위치도



소재지

경기도 수원시 권선구 권선동 971-18 제1층 제101호 외 21개호



위 치 도



소재지

경기도 수원시 권선구 권선동 971-18 제1층 제101호 외 21개호

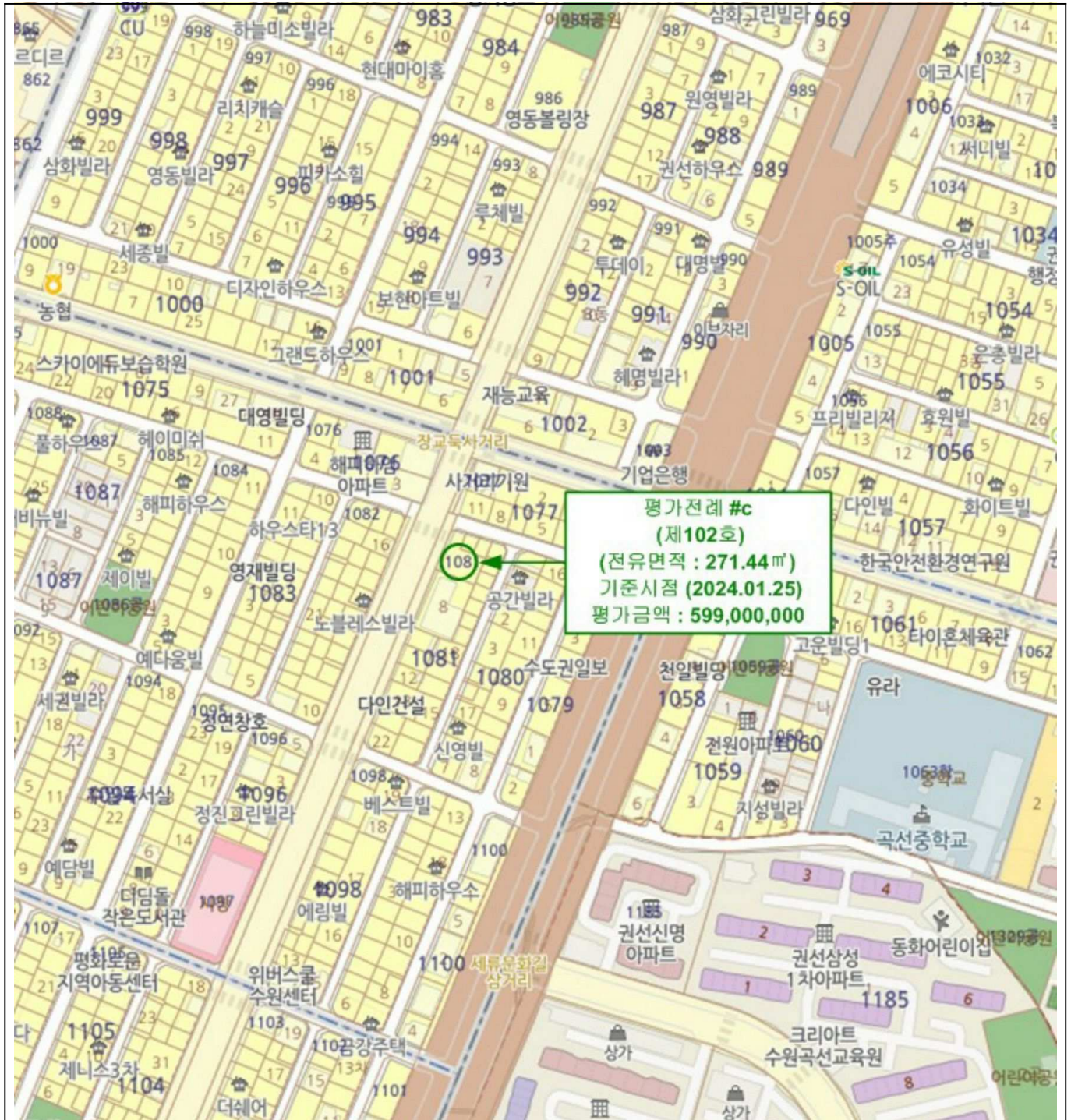


위 치 도



소재지

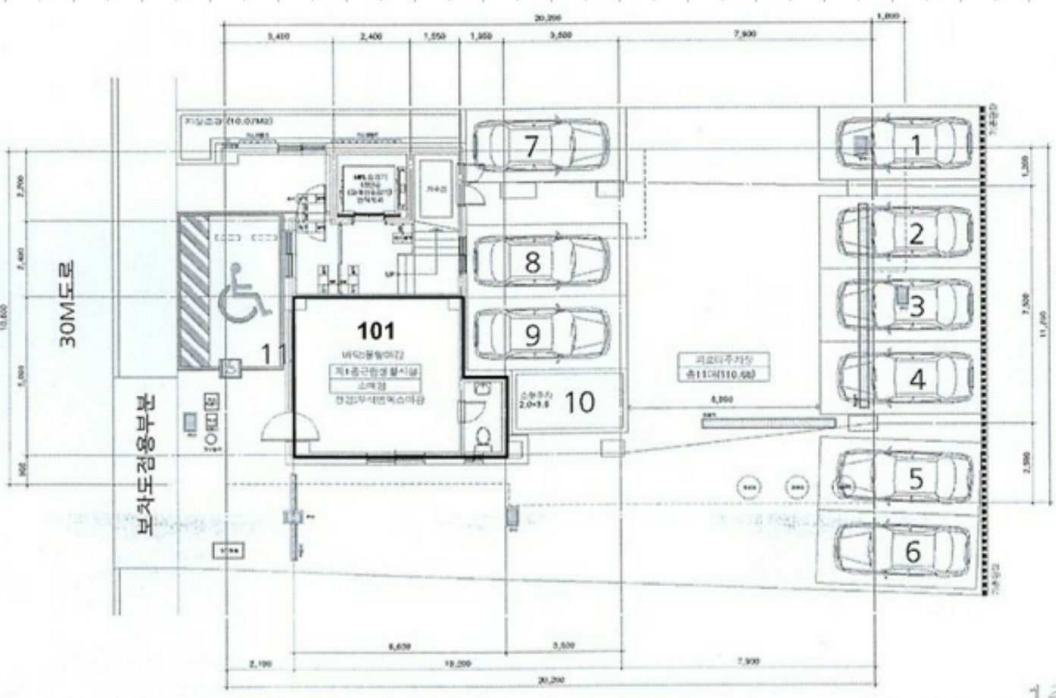
경기도 수원시 권선구 권선동 971-18 제1층 제101호 외 21개호



내 부 구조 도



소재지 경기도 수원시 권선구 권선동 971-18 제1층 제101호 외 21개호



<1층 호별배치도 및 내부구조도>

임대 상황

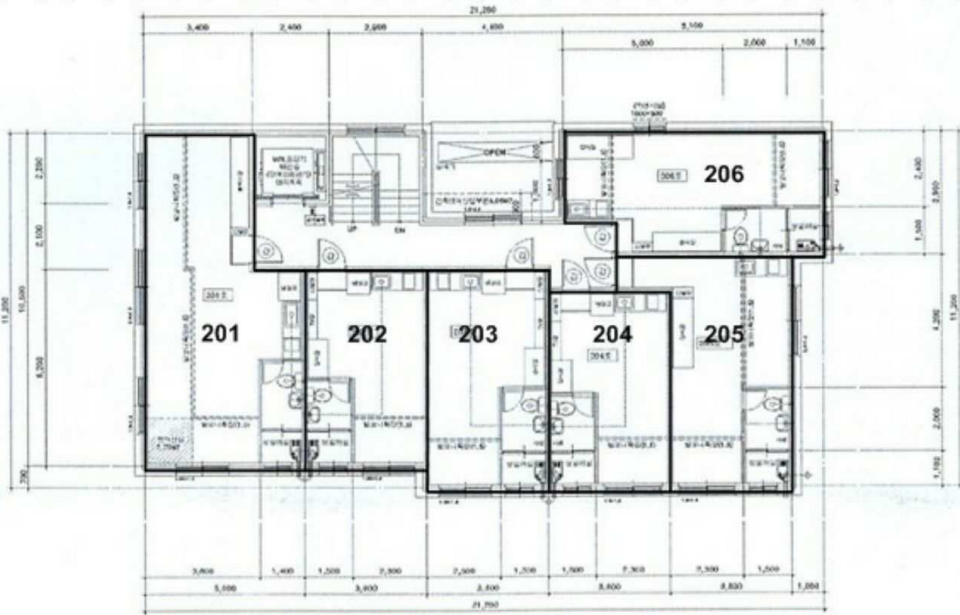
임대부분	임차인	임대내역		비고
		임대차보증금	월임대료	
임대미상임				

내 부 구조 도



소재지

경기도 수원시 권선구 권선동 971-18 제1층 제101호 외 21개호



<2층 호별배치도 및 내부구조도>

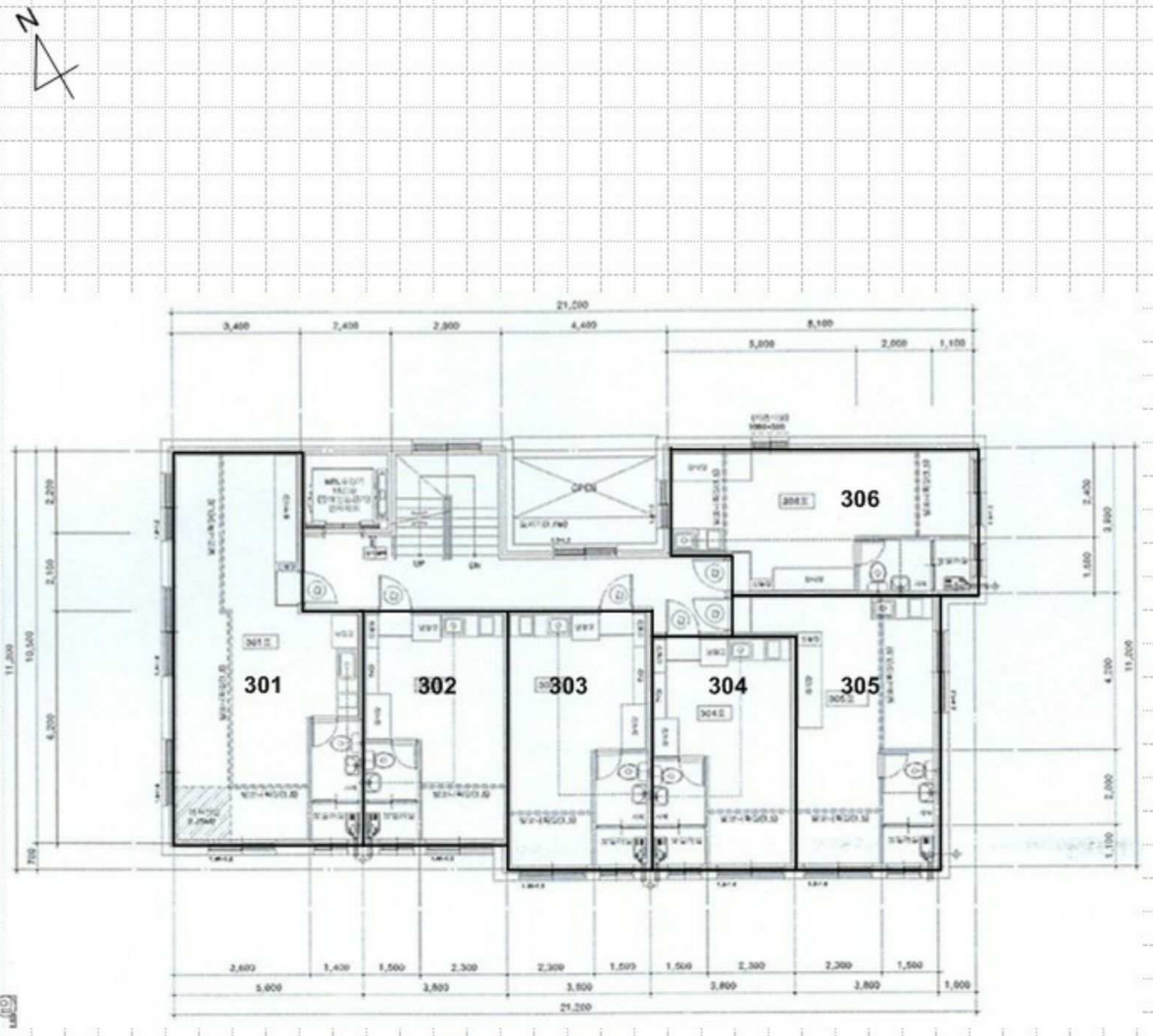
임대 상황

임대부분	임차인	임대내역		비고
		임대차보증금	월임대료	
임대 미 상 임				

내 부 구조 도



소재지 경기도 수원시 권선구 권선동 971-18 제1층 제101호 외 21개호



<3층 호별배치도 및 내부구조도>

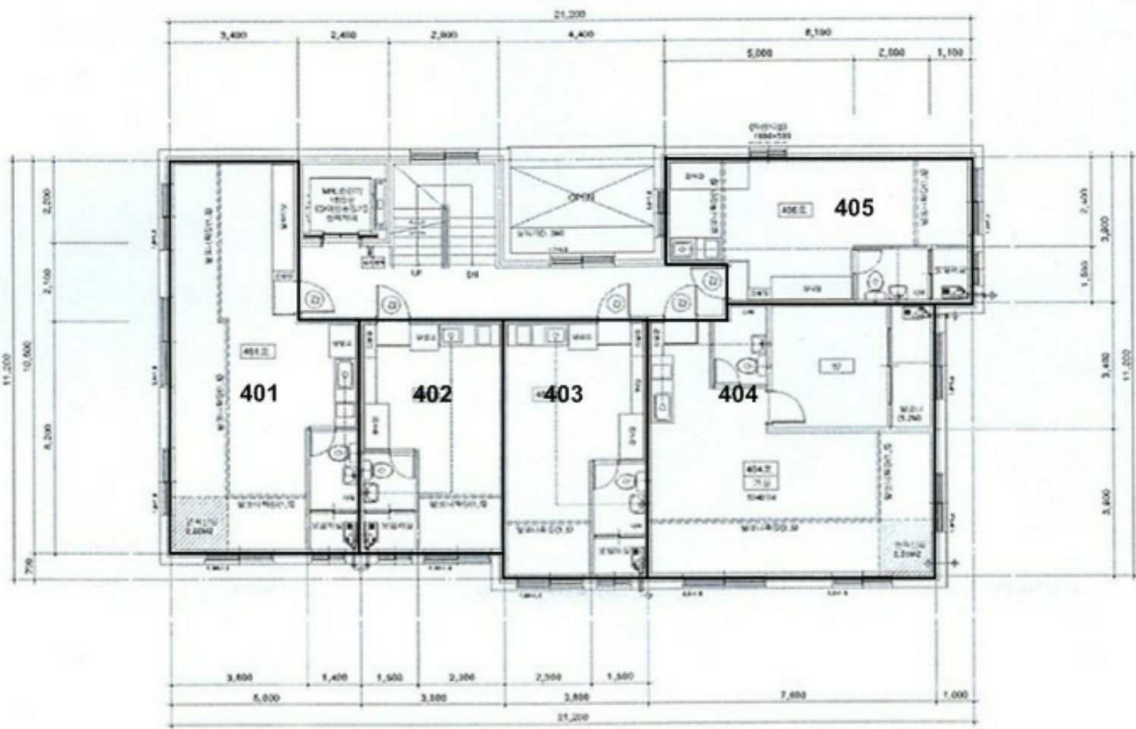
임대 상황

임대부분	임차인	임대내역		비고
		임대차보증금	월임대료	
임대미상임				

내 부 구 조 도



소 재 지 경기도 수원시 권선구 권선동 971-18 제1층 제101호 외 21개호



<4층 호별배치도 및 내부구조도>

임 대 상 황

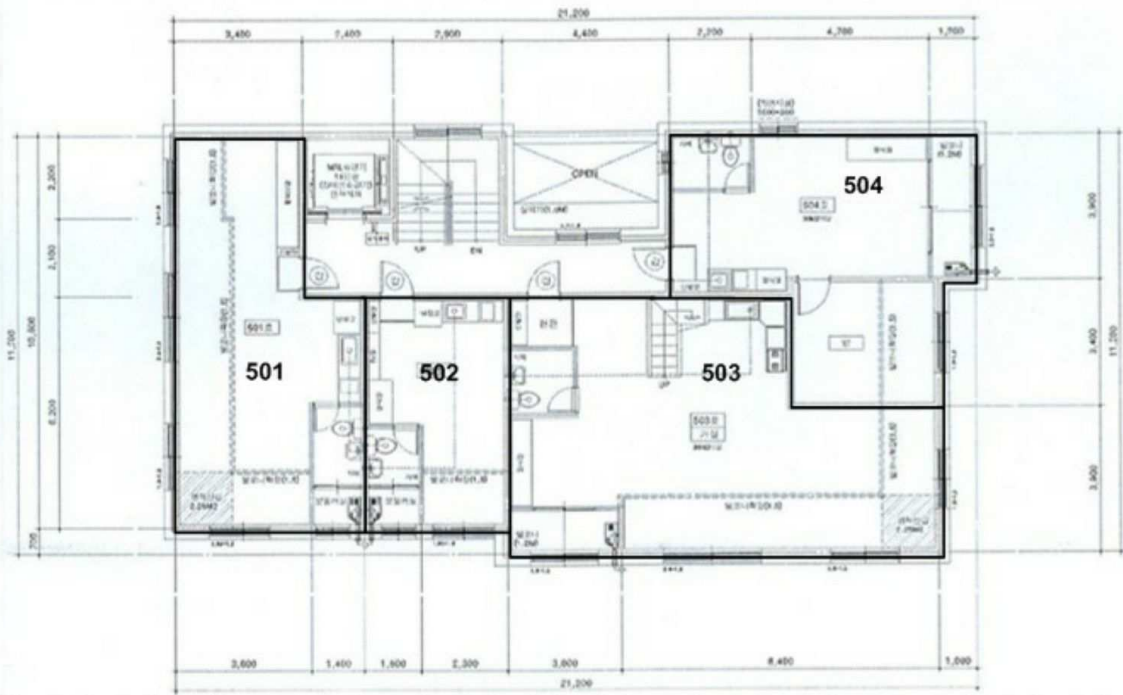
임대부분	임 차 인	임 대 내 역		비 고
		임대차보증금	월임대료	
임 대 미 상 임				

내 부 구 조 도



소 재 지

경기도 수원시 권선구 권선동 971-18 제1층 제101호 외 21개호



<5층 호별배치도 및 내부구조도>

임 대 상 황

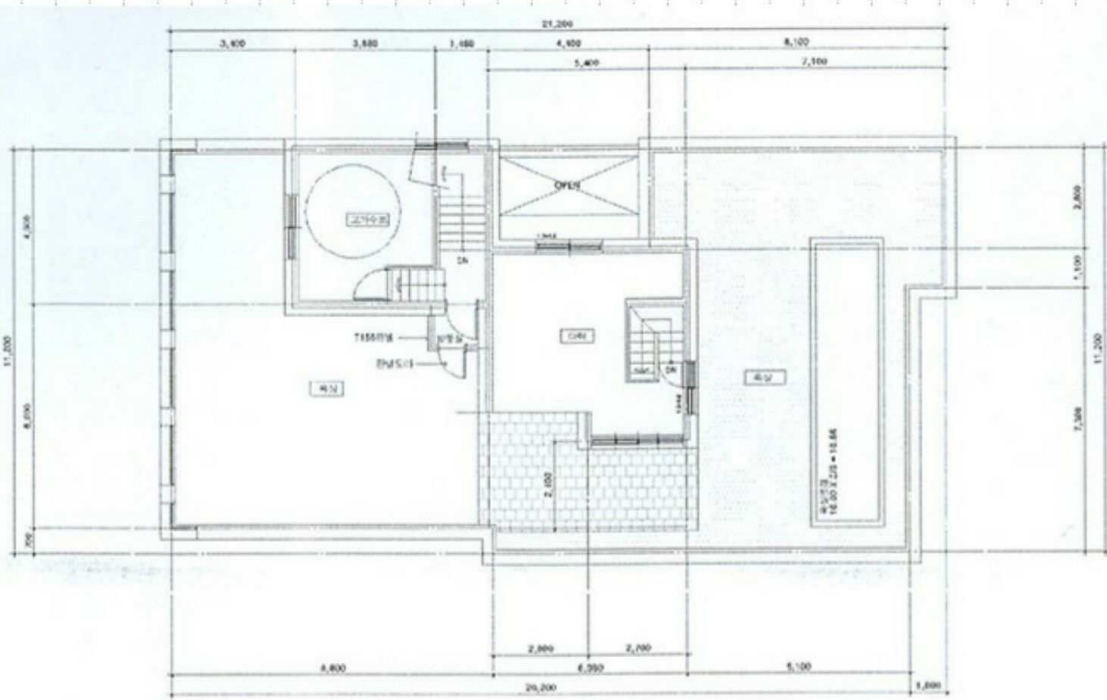
임대부분	임 차 인	임 대 내 역		비 고
		임대차보증금	월임대료	
임 대 미 상 임				

내부구조도



소재지

경기도 수원시 권선구 권선동 971-18 제1층 제101호 외 21개호



<옥탑1층 호별배치도 및 내부구조도>

임대상황

임대부분	임차인	임대내역		비고
		임대차보증금	월임대료	
임대미상임				



1, 2)



1, 2)



1, 2)



1, 2)



3-24)



3-24)



3-24)



3-24)



3-24)



3-24)



3-24)



3-24)