

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이정현 소유물건(2024타경85252)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 김치상

감정평가서번호: 경안24-08072



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.

경안감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
이 경 태

(인)

감정평가액	일십사억일천팔백육십만구천사백사십원정(₩1,418,609,440.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김치상		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이 정 현 (2024타경85252)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.10.02	2024.09.05 ~ 2024.10.02	2024.10.04	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	199.3	토지	199.3	3,300,000	657,690,000
	건물	494.81	건물	514.2	-	739,018,440
	제시외건물	(46.78)	제시외건물	46.78	-	21,901,000
합 계					₩1,418,609,440	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 수원시 장안구 송죽동 소재 “송죽동 행정복지센터” 북서측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서 수원지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가기준

본건 토지의 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령 및 감정평가에 관한 일반 이론에 의거하여 평가하였음.

3. 감정평가 대상물건

1) 토지

평가 대상	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	접면 도로	형상 지세	24.01 개별 공시지가(원/㎡)
기호1	송죽동 449-23	대	199.3	주상용	2종 일주	소로 각지	세장형 평지	1,702,000

2) 건물

평가 대상	층수	용 도		구 조	면적(㎡)		사용승인 일자
		공부	현황		공부	사정	
기호2	1층	제2종근생 (사무소)	점포, 주택	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 지상5층	81.06	81.06	2014. 12. 01
	2층	제2종근생 (사무소)	다가구주택 (2가구)		117.45	117.45	
	3층	다가구주택 (2가구)	다가구주택 (2가구)		110.41	117.45	
	4층	다가구주택 (1가구)	다가구주택 (2가구)		92.68	105.03	
	5층	다가구주택 (1가구)	다가구주택 (1가구)		93.21	93.21	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 기준시점

본건 평가의 기준시점은 평가대상물건의 가격조사를 완료한 2024년 10월 02일임.

5. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였으며, “시장가치”란 감정평가의 대상이 되는 물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에서 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

2) 감정평가조건

-.

6. 기타 참고사항

- 1) 본 건물 중 1층, 2층 공부상 용도는 제2종근생(사무소)이나, 현황 1층 일부(101호) 및 2층 전체(201호, 202호)는 주택으로 사용 중인 바, 이를 감안하여 평가하였음.
- 2) 본 건물 공부상 3층 면적은 110.41㎡, 4층 면적은 92.68㎡ 이나 현황 3층, 4층은 발코니 확장 면적 증가로 3층은 117.45㎡, 4층은 105.03㎡인 바, 실측 면적을 기준으로 평가하였음.
- 3) 본 건물 4층 공부상은 다가구주택 1가구이나, 현황은 다가구주택 2가구인 점을 감안하여 평가하였음.
- 4) 본 건물은 건축물대장상 2015.07.13일자로 4층 12.45㎡, 5층 11.79㎡의 불법 증축 및 2015.12.17일자 2층 제2종근생(사무소)에서 다가구주택(2가구)으로 불법 용도 변경, 4층 다가구주택 1가구에서 2가구로 무단 대수선으로 위반 건축물로 등재되어 있는 바, 경매 입찰시 유의 바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 감정평가액 결정의 방법

1. 감정평가의 방법

평가방식	평가방법	평가방법의 적용
원가방식	원가법	원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.
비교방식	거래사례 비교법	거래사례비교법이란 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 대상토지와 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 감정평가방법임.
수익방식	수익환원법	수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

2. 본건 감정평가시 적용한 감정평가방법

- 1) 본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에서 대상물건별 감정평가방법(주된 방법)을 적용하되, 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다고 규정하고 있는 바, 본건 평가에서는 공시지가기준법에 의하여 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.
- 2) 본건 건물은 구조, 사용자재, 시공상태, 부대설비 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 주된 방법(공시지가기준법)에 의한 토지가격 산정

1) 개요

평가대상토지의 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 대상토지의 위치·형상·환경·이용상황 기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 공시지가기준법으로 평가하였음.

2) 비교표준지의 선정

평가대상토지와 용도지역이 동일하고 지목·이용상황·주위환경 등 제반 가격형성요인이 동일 또는 유사하며, 평가대상토지의 인근지역에 위치한 표준지(A)를 비교표준지로 선정함.

(공시기준일:2024.01.01)

구분	소재지 지 번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	송죽동 454-4	182.1	대	단독 주택	2종 일주	소로 각지	정방형 평지	1,686,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 시점수정

가. 개요

시점수정은 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해 지역의 현실적인 지가변동추이를 적절히 반영치 못하고 있다고 판단되어 국토교통부 장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점 수정하였음.

나. 지가변동률(경기도 수원시 장안구 주거지역)

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.08.31	1.718	2024년 08월까지 누계
2024.08.01 ~ 2024.08.31	0.211	2024년 08월 변동률
누 계 2024.01.01 ~ 2024.10.02	1.940 (1.01940)	기간 중 변동률

※ 2024년 09월 이후의 지가변동률은 기준시점 현재 미고시된 상태인 바, 직전월인 2024년 08월 지가변동률을 연장 적용하였음.

4) 지역요인 비교

본건은 표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등함(1.00).

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 개별요인 비교

■기호1 / 표준지A

조건	항 목	세 항 목	표준지	대상지	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장	1.00	1.00	본건은 표준지 대비 대등함.
		보도, 계통 및 연속성			
접근 조건	교통시설 및 상가와 의 접근성	인근대중교통시설 및 인근상가 와의 거리 및 편의성	1.00	1.00	본건은 표준지 대비 대등함.
	공공 및 편익시설 과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관 공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	본건은 표준지 대비 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등			
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무				
	특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비	1.00	1.00	본건은 표준지 대비 대등함.
		깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지			
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	1.00	본건은 표준지 대비 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	본건은 표준지 대비 대등함.
		기타			
격차율			1.000		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6) 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인보정의 의의 및 근거

그 밖의 요인이라 함은 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인 및 개별요인 외에 기타 토지가격형성요인에 영향을 미치는 요인을 말하며, 대법원 판례(2006두 11507 2007.07.12)등에서 인정됨. 그 밖의 요인 보정률은 인근 지가수준 및 인근 평가선례 등을 고려하여 산정함.

나. 인근 평가사례

(출처: 한국감정평가사협회)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
#1	송죽동 449-*	대	177.9	2종 일주	단독 주택	2,930,000	2023.11.21	담보
#2	송죽동 449-23	대	199.3	2종 일주	주상용	3,220,000	2021.01.15	본건 경매

다. 인근 거래사례

(출처: 한국부동산원 KAIS)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	거래시점	거래가액 (원)	토지단가 (원/㎡)
#1	송죽동 449-*	대	197.4	2종 일주	다가구 주택	2024.01.23	1,400,000,000	3,430,000
		건물	432.03					

※ 거래사례는 토지, 건물 일괄거래 사례로서 토지단가는 배분법에 의거 산정하였음.

건물내역: 철근콘크리트구조, 사용승인일 - 2017.07.15

건물가액 : $432.03\text{㎡} \times 1,672,000(1,900,000 \times 44/50) = 722,354,160$

토지단가 : $(1,400,000,000 - 722,354,160) \div 197.4\text{㎡} \approx 3,430,000\text{원/㎡}$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

라. 그 밖의 요인 보정치 산정

① 사례의 선택

평가대상 토지와 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하며, 가격 형성요인이 유사하여 비교 가능성이 높다고 판단되는 평가사례 기호#1을 비교사례로 선택함.

② 가격격차율 산정

구 분	단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
평가사례#1 기준 표준지A 가격	2,930,000	1.02174	1.00	1.103	3,302,049	1.921
시점수정반영 표준지A 가격	1,686,000	1.01940	-	-	1,718,708	

*시점수정 : 경기도 수원시 장안구 주거지역(2023.11.21 ~ 2024.10.02) : 2.174%

*지역요인 비교 : 표준지A와 평가사례#1은 인근에 위치하여 지역요인 대등함.(1.00)

* 개별요인 비교

조 건	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
표준지A /사례#1	1.05	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.103

- 표준지A는 평가사례#1 대비 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(도로접면 상태)은 우세함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

마. 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 보정치 결정	산정된 가격 격차율을 참작하되, 인근지역 유사 거래사례, 평가 사례와 인근 지가수준 등을 종합하여 그 밖의 요인 보정치를 표준지A는 1.92로 결정함.
---------------------------	--

7) 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정

가. 토지단가 산정

평가 대상	표준지 공시지가	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
기호1	1,686,000	1.01940	1.00	1.000	1.92	3,299,920	3,300,000

나. 공시지가기준법에 의한 시산가액

평가 대상	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	토지가액
기호1	장안구 송죽동	449-23	대	199.3	3,300,000	657,690,000
합 계				199.3		657,690,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 의한 토지가격 산정

1) 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

2) 인근 거래사례

가. 인근 거래사례

(출처:한국부동산원 KAIS)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	거래시점	거래가액 (원)	토지단가 (원/㎡)
#1	송죽동 449-*	대	197.4	2종 일주	다가구 주택	2024.01.23	1,400,000,000	3,430,000
		건물	432.03					

※ 거래사례는 토지, 건물 일괄거래 사례로서 토지단가는 배분법에 의거 산정하였음.

건물내역: 철근콘크리트구조, 사용승인일 - 2017.07.15

건물가액 : 432.03㎡ × 1,672,000(1,900,000 × 44/50)=722,354,160

토지단가 : (1,400,000,000-722,354,160) ÷ 197.4㎡ ≒ 3,430,000원/㎡

3) 비교 거래사례 선정

평가대상토지의 인근에 소재하는 거래사례 중 대상물건과 위치적·물적 유사성이 인정되고 비교적 최근에 거래된 거래사례#1를 비교사례로 선정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4) 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

가. 토지단가 산정

평가대상	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
기호1	3,430,000	1.00	1.01798	1.00	0.970	3,386,921	3,390,000

※ 사정보정 : 별도의 사정개입은 포착되지 않음.

※ 시점수정 : 2024.01.23 ~ 2024.10.02 수원시 장안구 주거지역 지가변동률(1.798%)

※ 지역요인 : 본건은 거래사례와 인근 지역에 소재하여 지역요인은 대등함(1.00).

※ 개별요인 비교

평가 대상	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
기호1	#1	1.00	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	0.970
본건은 거래사례#1 대비 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서 열세함.								

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

평가 대상	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	토지가액
기호1	장안구 송죽동	449-23	대	199.3	3,390,000	675,627,000
합 계				199.3		675,627,000

IV. 토지가액의 산정

1. 각 방법에 의한 시산가액

평가대상	공시지가기준법(원)	거래사례비교법(원)
기호1	657,690,000	675,627,000

2. 토지가액의 결정

거래사례비교법에 의한 시산가액이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 지지하고 있어 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 있다고 판단하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 본 평가의 토지가액으로 결정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

V. 건물 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」에 따라 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음,

2. 대상물건의 개요

평가 대상	층수	용 도		구 조	면적(㎡)		사용승인 일자
		공부	현황		공부	사정	
기호2	1층	제2종근생 (사무소)	점포, 주택	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 지상5층	81.06	81.06	2014.12.01
	2층	제2종근생 (사무소)	다가구주택 (2가구)		117.45	117.45	
	3층	다가구주택 (2가구)	다가구주택 (2가구)		110.41	117.45	
	4층	다가구주택 (1가구)	다가구주택 (2가구)		92.68	105.03	
	5층	다가구주택 (1가구)	다가구주택 (1가구)		93.21	93.21	

3. 재조달원가의 산정

1) 표준단가 수준표

(출처:한국감정평가사협회 건물신축단가표 2023년)

분류번호	용 도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
01-05-05-09	일반주택	철근콘크리트조 / 평지붕	2	1,845,000	45~55
01-05-05-09	일반주택	철근콘크리트조 / 평지붕	3	1,606,000	45~55

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 부대설비 보정단가

(출처:한국감정평가사협회 건물신축단가표)

설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
전기설비	전기설비	표준단가 포함.
위생설비 급배수설비	위생, 급·배수설비	
냉·난방설비	난방설비	
기타설비	-	

3) 재조달원가의 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 평가목적, 현황 등을 고려하여 본건에 적용할 재조달원가를 아래와 같이 결정하였음.

구분	용도		표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	
	공부	현황				
기호2	1층	제2종근생 (사무소)	점포, 주택	1,500,000	-	1,500,000
	2층	제2종근생 (사무소)	다가구주택 (2가구)	1,800,000	-	1,800,000
	3층	다가구주택 (2가구)	다가구주택 (2가구)	1,800,000	-	1,800,000
	4층	다가구주택 (1가구)	다가구주택 (2가구)	1,800,000	-	1,800,000
	5층	다가구주택 (1가구)	다가구주택 (1가구)	1,800,000	-	1,800,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 건물단가의 결정

구 분		재조달원가 (원/㎡)	(총) 내용년수	실제 경과년수	유효 경과년수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)	비고
기호2	1층	1,500,000	50	9	-	41/50	1,230,000	-
	2층	1,800,000	50	9	-	41/50	1,476,000	-
	3층	1,800,000	50	9	-	41/50	1,476,000	-
	4층	1,800,000	50	9	-	41/50	1,476,000	-
	5층	1,800,000	50	9	-	41/50	1,476,000	-

토지, 건물 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 장안구 송죽동	449-23	대	제2종일반 주거지역	199.3	199.3	3,300,000	657,690,000	
2	동 소 [도로명주소] 경기도 수원시 장안구 정조로1110번길 14-15	449-23 위 지상	제2종근린 생활시설	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 지상5층					
				1층	81.06	81.06	1,230,000	99,703,800	1,500,000 ×41/50
				2층	117.45	117.45	1,476,000	173,356,200	1,800,000 ×41/50
				3층	110.41	117.45	1,476,000	173,356,200	1,800,000 ×41/50 실측사정
				4층	92.68	105.03	1,476,000	155,024,280	1,800,000 ×41/50 실측사정
				5층	93.21	93.21	1,476,000	137,577,960	1,800,000 ×41/50
소 계								₩1,396,708,440	
	<제시외건물>								
㉠	경기도 수원시 장안구 송죽동	449-23 위 지상	발코니	샷시조 판넬지붕 4층 소재	(12.4)	12.4	250,000	3,100,000	
㉡	동 소	"	발코니	샷시조 판넬지붕 5층 소재	(8.2)	8.2	250,000	2,050,000	
㉢	동 소	"	발코니	샷시조 판넬지붕 5층 소재	(3.5)	3.5	250,000	875,000	

토지, 건물 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	
㉔	동 소	"	계단실	철근 콘크리트구조 스라브지붕 옥탑1층	(11.34)	11.34	650,000	7,371,000	건축물대장 등재됨.
㉕	동 소	"	주택	철근 콘크리트구조 스라브지붕 옥탑2층	(11.34)	11.34	750,000	8,505,000	건축물대장 등재됨.
소 계								₩21,901,000	
합 계								₩1,418,609,440.-	
				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 장안구 송죽동 소재 "송죽동 행정복지센터" 북서측에 인근에 위치하며 주위는 단독주택, 다세대주택, 아파트, 점포 등이 혼재하는 지역이고, 남서측 인근에 만석공원이 소재함.

(2) 교통상황

본건은 차량접근이 용이하고, 노선 버스 정류장과의 거리 및 운행 여건으로 보아 대중교통사정은 무난함.

(3) 형태 및 이용상태

세장형의 평탄한 토지로서 제2종근린생활시설 및 다가구주택 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건은 남서측으로 노폭 약8m 및 북동측으로 노폭 약4m의 포장 도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

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

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건 토지의 임대관계는 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 지상5층 건물로서
외벽 : 석재 및 벽돌 치장쌓기 마감.
내벽 : 몰탈위 벽지, 타일 및 페인팅 등 마감
창호 : 샷시 창호임.

(2) 이용상태

제2종근린생활시설 및 다가구주택(후첨 '건물개황도' 참조)으로 이용 중임.

(3) 설비내역

급·배수설비, 위생설비, 난방설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

후첨 '지적 및 건물개황도' 참조.

(5) 공부와의 차이

- 1) 본 건물 1층,2층 공부상 용도는 제2종근생(사무소)이나, 현황 1층 일부, 2층 전체는 주택(후첨 '건물개황도 참조')으로 이용 중임.
- 2) 본 건물 3층, 4층은 공부 면적 보다, 실측 면적이 과대(후첨 '건물개황도 참조')함.
- 2) 본 건물 4층 공부상은 다가구주택 1가구이나, 현황은 다가구주택 2가구임.

건물 감정평가요항표

- | | | |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| (1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 종물 | (2) 이용상태
(5) 공부와의 차이 | (3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본 건물의 임대관계는 이상임.

광역위치도



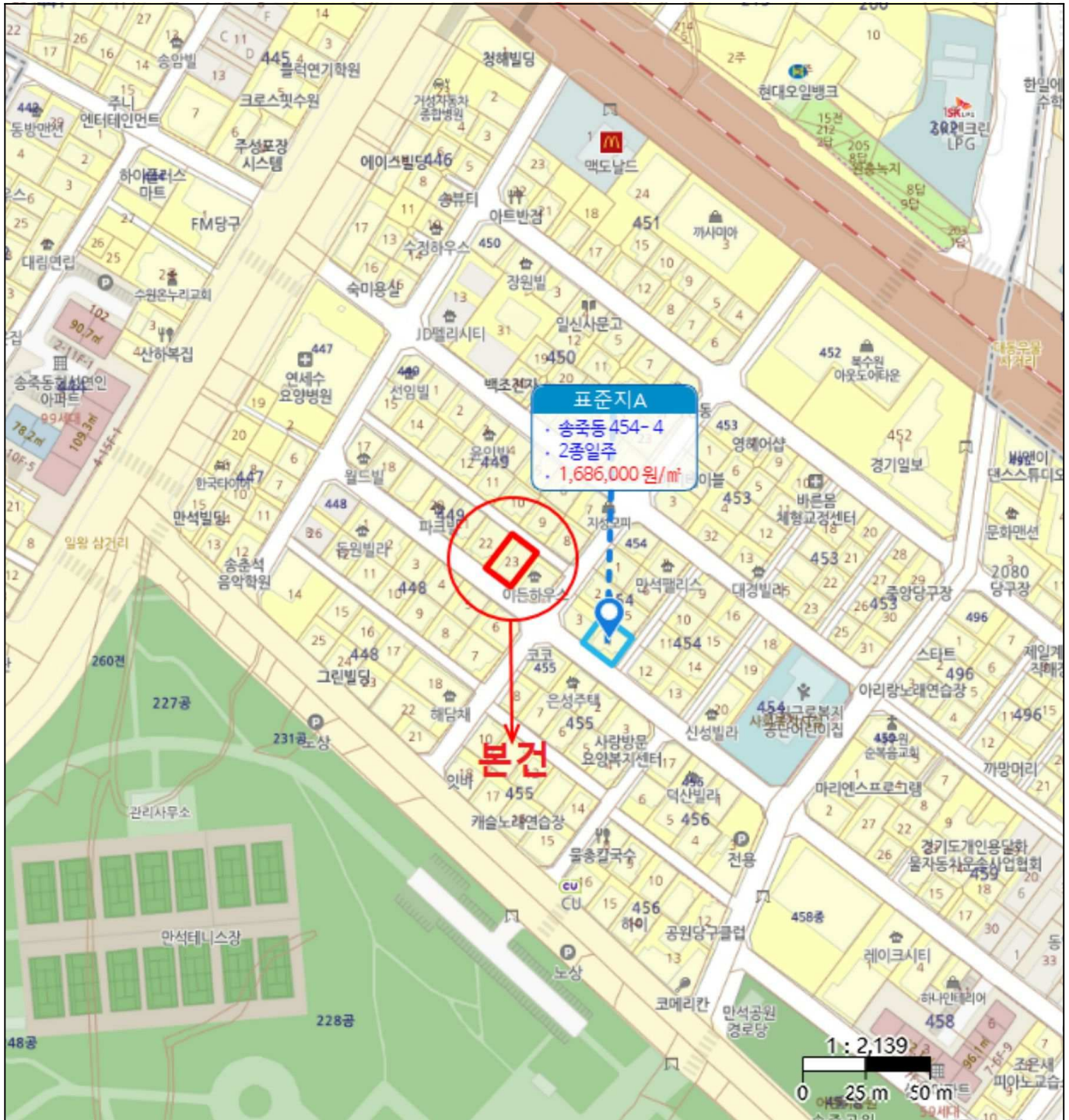
소재지 경기도 수원시 장안구 송죽동 449-23



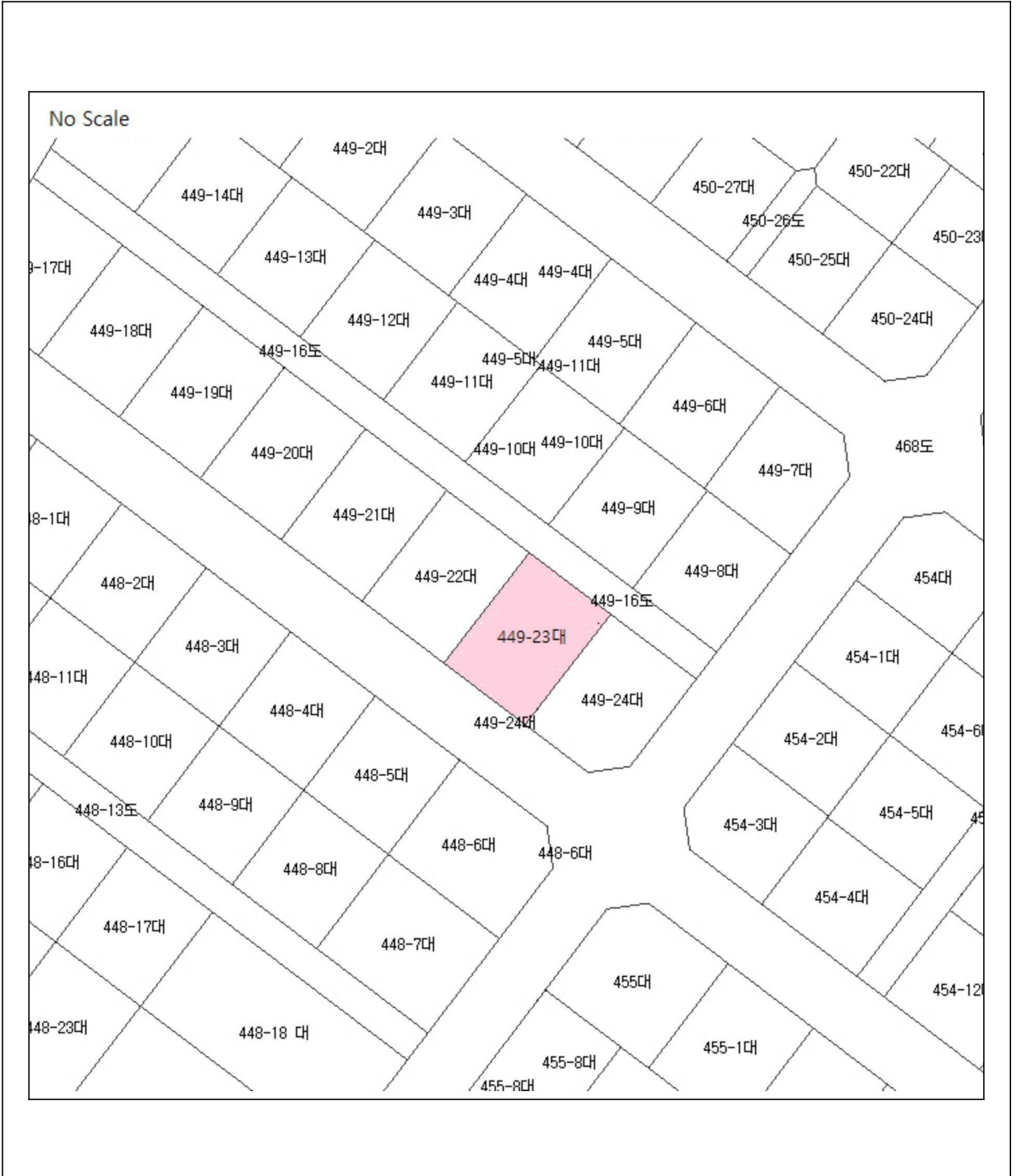
위치도



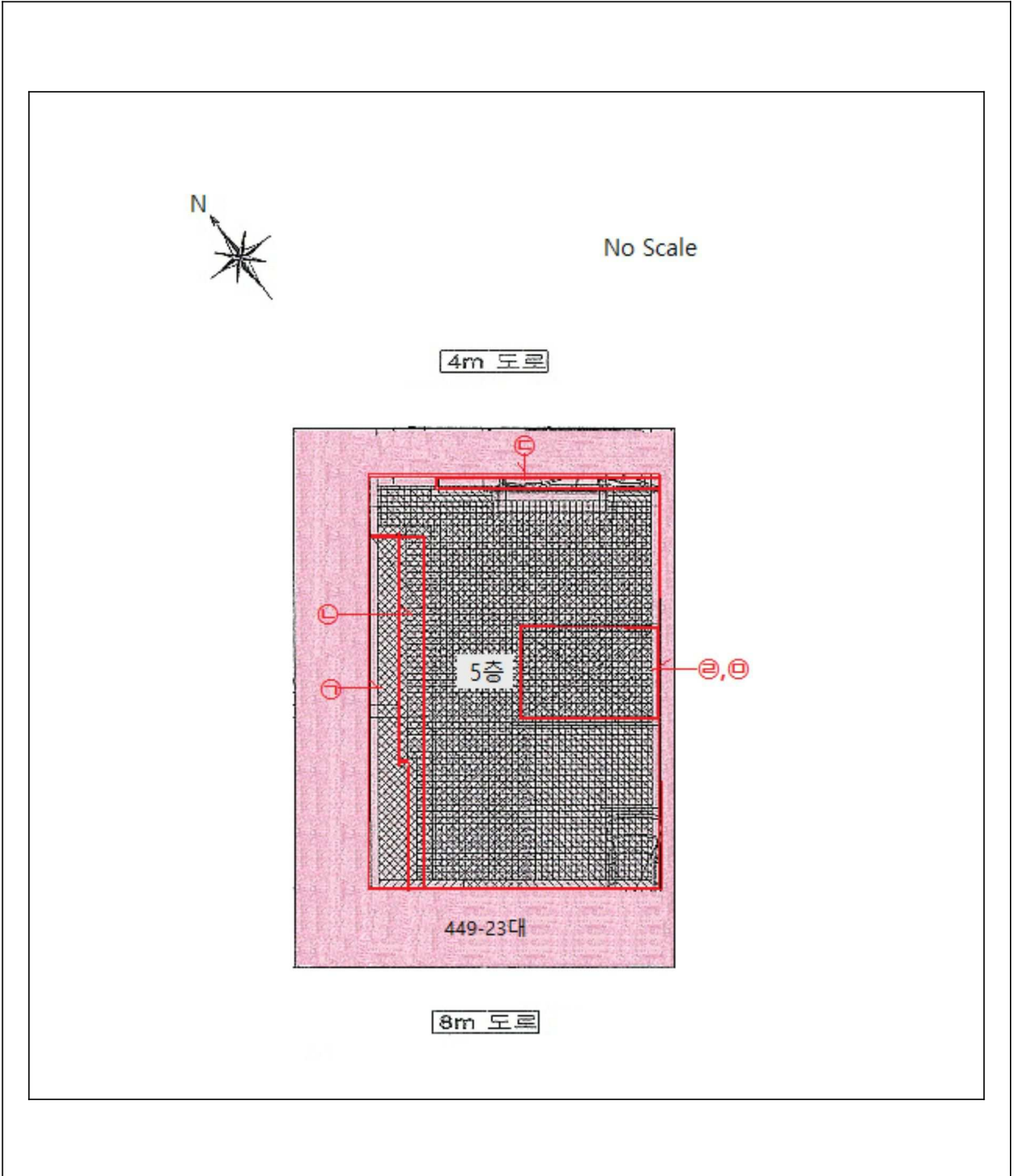
소재지 경기도 수원시 장안구 송죽동 449-23



지 적 도



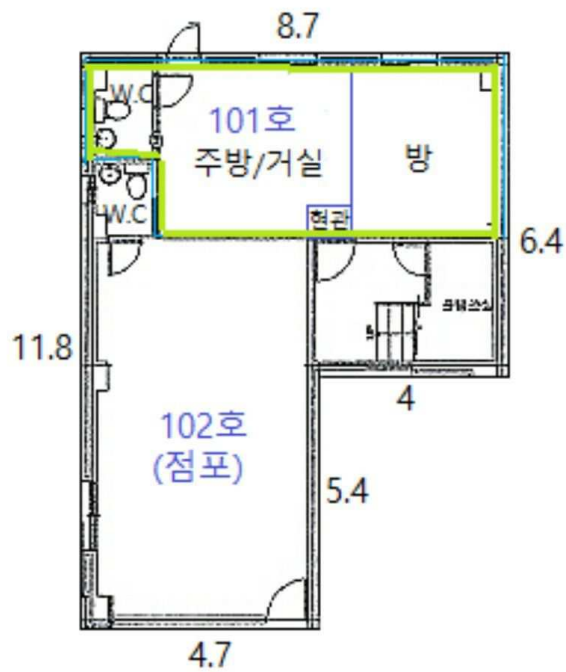
건물 배치도



건물개황도



No Scale

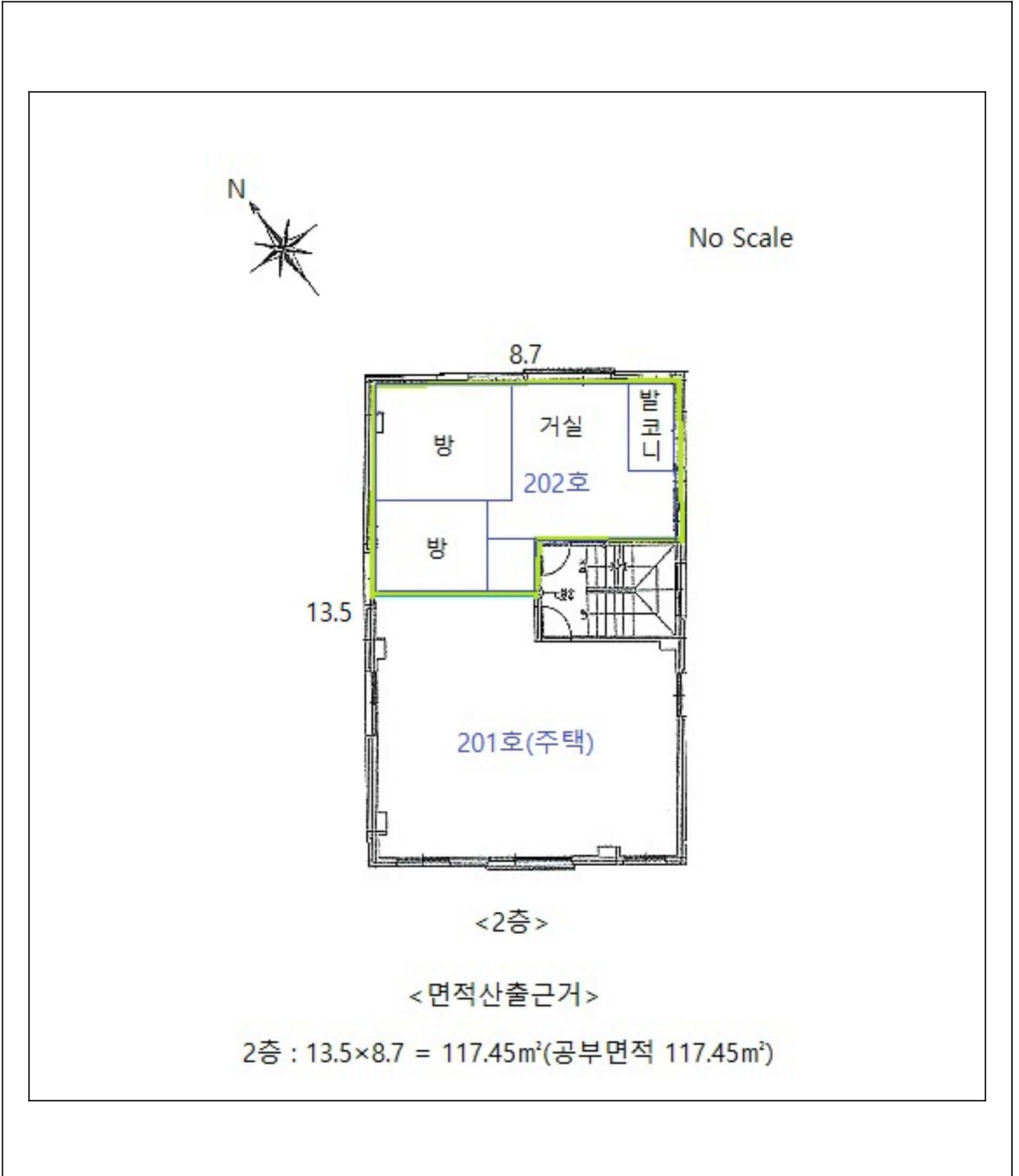


<1층>

<면적산출근거>

$$1\text{층} : (8.7 \times 6.4) + (4.7 \times 5.4) = 81.06\text{m}^2 (\text{공부면적 } 81.06\text{m}^2)$$

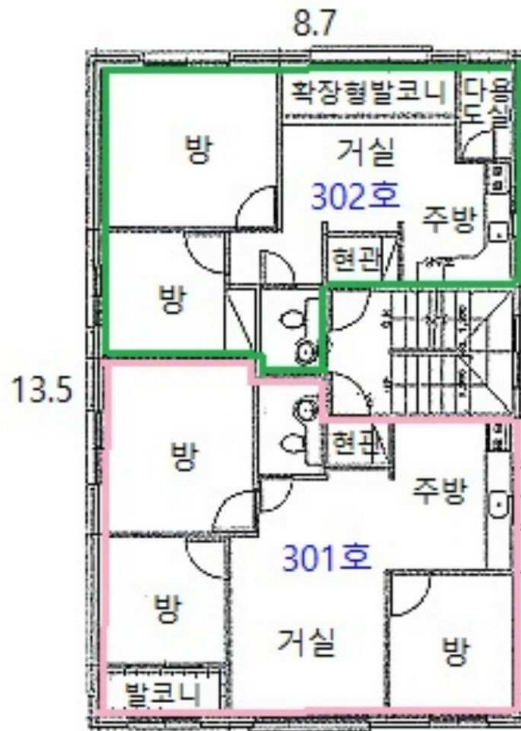
건물개황도



건물개황도



No Scale



<3층>

<면적산출근거>

3층 : $13.5 \times 8.7 = 117.45\text{m}^2$ (공부면적 110.41m^2)

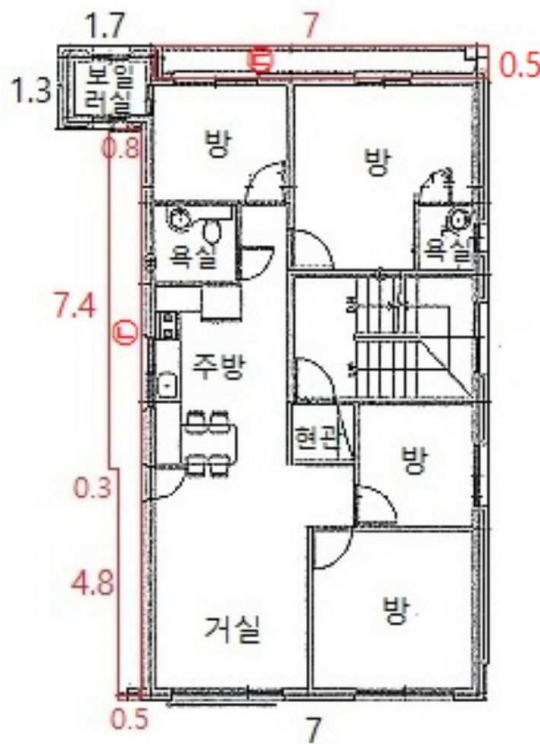
건 물 개 황 도



건물개황도



No Scale



<5층>

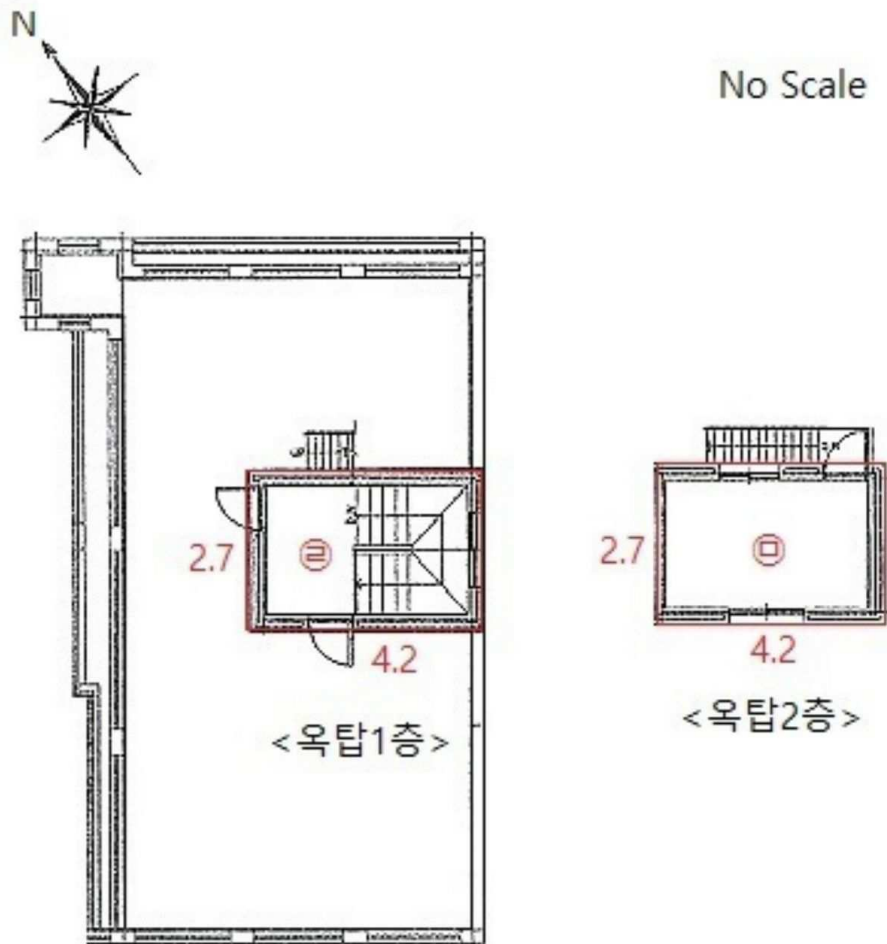
5층 : $(13 \times 7) + (1.7 \times 1.3) = 93.21\text{m}^2$ (공부면적 93.21m^2)

<제시의 건물>

㉠ 샷시조 판넬지붕 5층 소재(발코니) 약 8.2m^2

㉡ 샷시조 판넬지붕 5층 소재(발코니) 약 3.5m^2

건물개황도



<제시의 건물>

㉓ 철근콘크리트구조 스라브지붕 옥탑1층(계단실) 약11.34m²

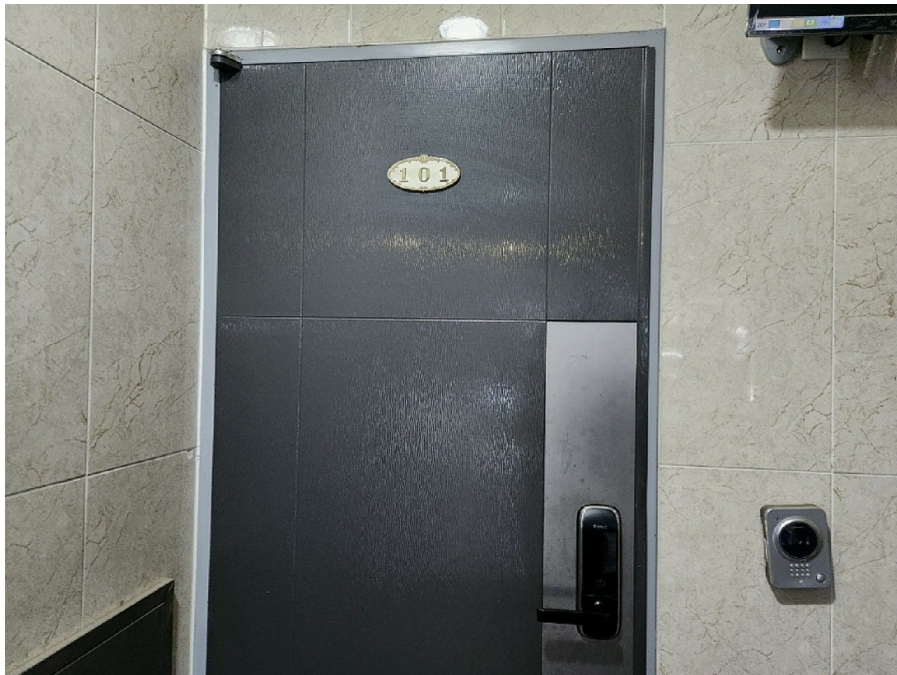
㉔ 철근콘크리트구조 스라브지붕 옥탑2층 (주택) 약11.34m²







1 101 ()



1 101



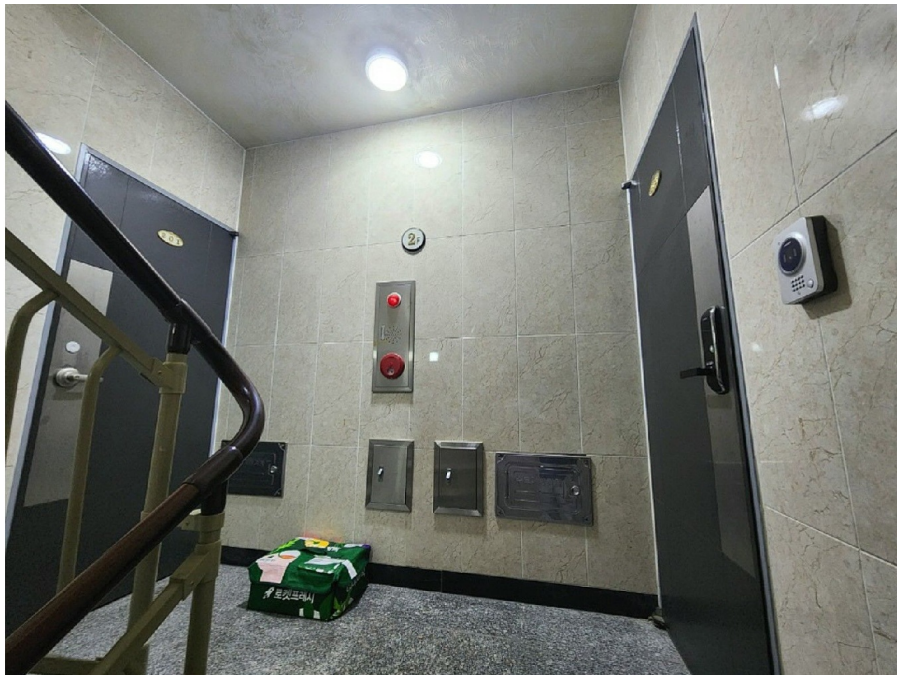
1 101 ()



1 101 ()



1 102



2



2 201



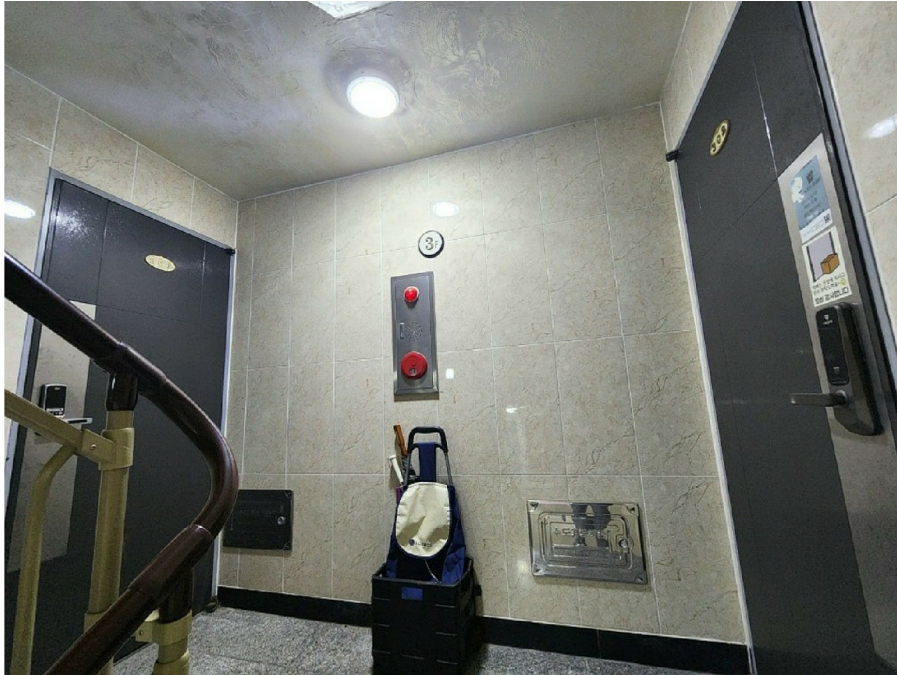
2 202



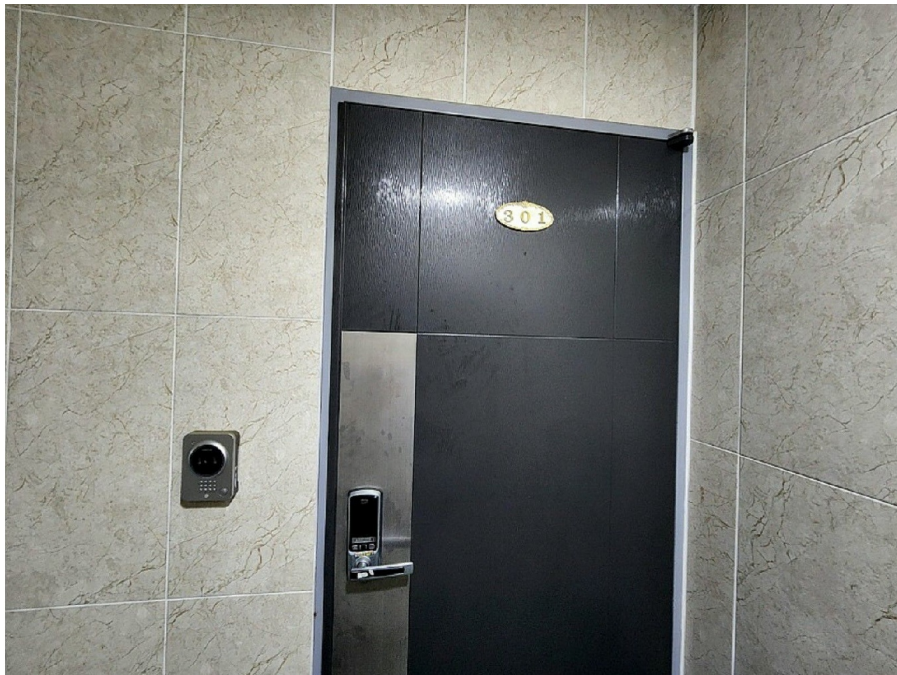
2 202 ()



2 202 ()



3



3 301



3 302



4



4 401



4 402



5 501



1 , 2 ()



2 ()