

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 이지웅 소유물건(2024타경98555)

의뢰인 : 수원지방법원 사법보좌관 윤기원

감정서번호 : k20241126-05-수원

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 제출처가 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.

권영속감정평가사사무소

TEL. 070-8809-2755

FAX. 0505-182-3476

## (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

권 영 속

(인)

감정평가액	사십억이백만원정(₩4,002,000,000.-)					
의 퇴 인	수원지방법원 사법보좌관 윤기원	감정평가목적	법원경매			
제 출 처	수원지방법원 경매3계	기 준 가 치	시장가치			
소 유 자 (대상업체명)	이지웅 (2024타경98555)	감정평가조건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2024.12.04	2024.12.04 ~2024.12.04	2024.12.04		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금 액
	구분건물	17개호	구분건물	17개호	-	4,002,000,000
	합 계					₩4,002,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 수원시 장안구 영화동 소재 '수원화성' 북서측 인근에 위치하는 구분건물 제1층 제101호 및 도시형생활주택 단지형 다세대 16개호에 대한 수원지방법원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2024년 12월 4일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 12월 4일에 실시하였음.

### 4. 감정평가의 조건

없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

---

## III. 기타 참고사항

### 1. 기타 참고사항

- ① 본건 부합 확장된 발코니 등은 각 구분건물 가격에 포함하여 평가하였음.
- ② 본건의 소재지, 지번, 구조, 면적 등은 귀 제시목록에 의하였으며 본건의 호별 위치는 건축물관리대장 상 현황도 및 외문표시에 의하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 수원시 장안구 영화동 408-20 제1층 제101호 외 16개호	
도로명주소	경기도 수원시 장안구 수성로304번길 35-5	
주용도	(도시형생활주택단지형다세대-16세대), 사무소 1개호 17개호	
주구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	
사용승인	2020.01.17	
건물규모	층수	지상 5층
	연면적	690.72 m <sup>2</sup> (옥탑제외)
대지면적/용도지역	450.2m <sup>2</sup>	제1종일반주거지역

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
1	1/101	사무소	31.46		31.46	22.43	100.00
2	2/201	다세대주택	37.99	3.77	41.76	27.1	90.97
3	2/202	다세대주택	37.03	3.67	40.7	26.41	90.98
4	2/203	다세대주택	37.42	3.72	41.14	26.69	90.96
5	2/204	다세대주택	38.44	3.82	42.26	27.42	90.96
6	3/301	다세대주택	37.99	3.77	41.76	27.1	90.97
7	3/302	다세대주택	37.03	3.67	40.7	26.41	90.98
8	3/303	다세대주택	37.42	3.72	41.14	26.69	90.96
9	3/304	다세대주택	38.44	3.82	42.26	27.42	90.96
10	4/401	다세대주택	37.99	3.77	41.76	27.1	90.97
11	4/402	다세대주택	37.03	3.67	40.7	26.41	90.98
12	4/403	다세대주택	37.42	3.72	41.14	26.69	90.96
13	4/404	다세대주택	38.44	3.82	42.26	27.42	90.96
14	5/501	다세대주택	35.93	3.56	39.49	25.62	90.99
15	5/502	다세대주택	37.4	3.71	41.11	26.68	90.98
16	5/503	다세대주택	35.31	3.51	38.82	25.19	90.96
17	5/504	다세대주택	38.44	3.82	42.26	27.42	90.96
합계 (17개호)			631.18	59.54	690.72	450.2	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## II. 감정평가방법의 적용

### 1. 감정평가방법

부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가 방법을 적용함.

- ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”
- ② 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 감정평가방법인 “공시지가기준법”
- ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법”

### 2. 감정평가방법의 적용

- ① 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.
- ② 구분소유건물은 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래되어 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## III. 감정평가액 산출과정

### 1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

### 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	영화동 ***_*	2/***	다세대 주택	46.83	52.854	277,000,000 (@5,915,000)	2022.01.18 (2021.10.19)	-
#2	영화동 ***_*	5/***	다세대 주택	34.01	39.129	210,000,000 (@6,174,000)	2022.06.01 (2017.08.23)	-
#3	영화동 ***_**	2/***	다세대 주택	50.28	58.76	305,000,000 (@6,066,000)	2022.10.12 (2020.03.25)	-
#4	영화동 ***_*	4/***	다세대 주택	38.87	43.2189	220,000,000 (@5,659,000)	2023.01.25 (2017.11.28)	-
#5	연무동 ***_**	3/***	다세대 주택	36.2444	45.2356	239,000,000 (@6,594,000)	2023.12.18 (2022.08.02)	-
#6	영화동 ***_*	1/***	제1종 근린생활 시설 (소매점)	48.45	48.45	190,000,000 (@3,921,000)	2024.01.15 (2022.12.28)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (2) 비교거래사례의 선정

본건과 유사한 구분건물로서 인근지역 내 소재하고 비교가능성이 높은 거래사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #6 > : 기호1

< 사례 #2 > : 기호2~기호17

### (3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

### (4) 시점수정

#### (가) 적용기준

#### ■ 비교 거래사례#2

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2022.06.01/ 2024.12.04	
경기 경부2권 연립다세대	-3.340% (0.96660)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2022.05	101.8
			기준시점 당시 지수	2024.10	98.4
		산식		$1 + (98.4 - 101.8) / 101.8$ $= 0.9666$	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### ■ 비교 거래사례 #6

한국부동산원이 조사·발표하는 "상업용부동산 자본수익률(분기/연간)"을 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
경기 집합상가	0.871% (1.00871)	거래시점 / 기준시점	2024.01.15/ 2024.12.04
		분기별 자본수익률	집합상가지역 : 경기 수원역 2024년 01분기 : -0.06 2024년 02분기 : 0.39 2024년 03분기 : 0.31 2024년 04분기 : 0.31 (2024년 03분기 자료)
		산식	$(1 - 0.0006 \times 77 \div 91) \times (1 + 0.0039) \times (1 + 0.0031) \times (1 + 0.0031 \times 65 \div 92) \approx 1.00871$

※ 기준시점이 속한 기간의 자본수익률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 자본수익률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (5) 가치형성요인 비교

■ 상업용[기호1 / 비교사례 #6]

조 건	세부항목(상업용)	격차율	비고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	1.03	본건이 접근성 등 사례에 비하여 우세함.
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	0.97	본건은 사례대비 건물 노후도 등 내부요인에서 열세함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	유사함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.999	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주거용[기호 2~5 / 비교사례 #2]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.12	본건은 사례대비 건물 노후도 등 내부요인에서 우세함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.96	본건은 사례대비 호별구조 등 호별요인에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	유사함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.075	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주거용[기호 6~17 / 비교사례 #2]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.12	본건은 사례대비 건물 노후도 등 내부요인에서 우세함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.97	본건은 사례대비 호별구조 등 호별요인에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	유사함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.086	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
기호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m <sup>2</sup> )	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m <sup>2</sup> )		
			일련 번호	단가 (원/전유m <sup>2</sup> )						
1	1/101	31.46	#6	3,921,000	1.000	1.00871	0.999	3,951,000	124,298,460	124,000,000
2	2/201	37.99	#2	6,174,000	1.000	0.96660	1.075	6,415,000	243,705,850	244,000,000
3	2/202	37.03	#2	6,174,000	1.000	0.96660	1.075	6,415,000	237,547,450	238,000,000
4	2/203	37.42	#2	6,174,000	1.000	0.96660	1.075	6,415,000	240,049,300	240,000,000
5	2/204	38.44	#2	6,174,000	1.000	0.96660	1.075	6,415,000	246,592,600	247,000,000
6	3/301	37.99	#2	6,174,000	1.000	0.96660	1.086	6,481,000	246,213,190	246,000,000
7	3/302	37.03	#2	6,174,000	1.000	0.96660	1.086	6,481,000	239,991,430	240,000,000
8	3/303	37.42	#2	6,174,000	1.000	0.96660	1.086	6,481,000	242,519,020	243,000,000
9	3/304	38.44	#2	6,174,000	1.000	0.96660	1.086	6,481,000	249,129,640	249,000,000
10	4/401	37.99	#2	6,174,000	1.000	0.96660	1.086	6,481,000	246,213,190	246,000,000
11	4/402	37.03	#2	6,174,000	1.000	0.96660	1.086	6,481,000	239,991,430	240,000,000
12	4/403	37.42	#2	6,174,000	1.000	0.96660	1.086	6,481,000	242,519,020	243,000,000
13	4/404	38.44	#2	6,174,000	1.000	0.96660	1.086	6,481,000	249,129,640	249,000,000
14	5/501	35.93	#2	6,174,000	1.000	0.96660	1.086	6,481,000	232,862,330	233,000,000
15	5/502	37.4	#2	6,174,000	1.000	0.96660	1.086	6,481,000	242,389,400	242,000,000
16	5/503	35.31	#2	6,174,000	1.000	0.96660	1.086	6,481,000	228,844,110	229,000,000
17	5/504	38.44	#2	6,174,000	1.000	0.96660	1.086	6,481,000	249,129,640	249,000,000
합계		631.18	-	-	-	-	-	-	-	4,002,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 참고가격자료

### 1. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		감정평가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	영화동 ***_* 5/***	다세대 주택	34.01	39.129	263,000,000 (@7,733,000)	2021.07.23 (2017.08.23)	법원 경매
(2)	영화동 ***_* 5/***	다세대 주택	34.01	39.129	220,000,000 (@6,468,000)	2022.06.09 (2017.08.23)	담보
(3)	영화동****_* 4/***	다세대 주택	44.07	52.71	250,500,000 (@5,684,000)	2022.08.18 (2022.06.08)	취득 처분
(4)	영화동 ***_* 2/***	다세대 주택	50.28	58.76	300,000,000 (@5,966,000)	2022.10.25 (2020.03.25)	담보
(5)	영화동 ***_* 4/***	다세대 주택	38.87	43.2189	206,000,000 (@5,299,000)	2023.02.14 (2017.11.28)	담보
(6)	영화동 ***_* 3/***	다세대 주택	63.55	73.31	305,000,000 (@4,799,000)	2023.04.27 (2020.04.03)	법원 경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

### 2. 경매동향

용도별	경기 수원시 장안구 2023년 11월 ~ 2024년 10월					
	낙찰가			낙찰건		
구 분	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	30,944,000,000	26,663,690,643	86.2	232	79	34.1
다세대	5,646,000,000	4,426,933,809	78.4	125	27	21.6
상가	1,349,052,320	1,100,862,939	81.6	10	7	70.0

(출처 : 인포케어)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## V. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		면적		감정평가액(원)
		전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	
1	제1층 제101호	31.46	22.43	124,000,000
2	제2층 제201호	37.99	27.1	244,000,000
3	제2층 제202호	37.03	26.41	238,000,000
4	제2층 제203호	37.42	26.69	240,000,000
5	제2층 제204호	38.44	27.42	247,000,000
6	제3층 제301호	37.99	27.1	246,000,000
7	제3층 제302호	37.03	26.41	240,000,000
8	제3층 제303호	37.42	26.69	243,000,000
9	제3층 제304호	38.44	27.42	249,000,000
10	제4층 제401호	37.99	27.1	246,000,000
11	제4층 제402호	37.03	26.41	240,000,000
12	제4층 제403호	37.42	26.69	243,000,000
13	제4층 제404호	38.44	27.42	249,000,000
14	제5층 제501호	35.93	25.62	233,000,000
15	제5층 제502호	37.4	26.68	242,000,000
16	제5층 제503호	35.31	25.19	229,000,000
17	제5층 제504호	38.44	27.42	249,000,000
합계		631.18	450.2	4,002,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

# 구분건물 감정평가명세서표

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			
1	경기도 수원시 장안구 영화동  [도로명주소] 경기도 수원시 장안구 수성로304번길 35-5	408-20	도시형 생활주택 단지형 다세대 -16세대	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 5층	1층	42.4			
					2층 ~ 4층 (각) 5층	163.03  159.23			
(1)	동 소	408-20	대	제1층 일반주거지역  (내) 철근콘크리트구조 제1층 제101호	450.2	31.46	31.46	124,000,000	비준가격 공용부분 포함
				1.소유권대지권	450.2 x----	22.43	22.43		
								<b>토지·건물</b>	
								<b>토 지 :</b>	<b>배분내역</b>
								<b>건 물 :</b>	37,200,000
									86,800,000
(2)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호	450.2	37.99	37.99	244,000,000	비준가격 공용부분 포함
				1.소유권대지권	450.2 x----	27.1	27.1		
								<b>토지·건물</b>	
								<b>토 지 :</b>	<b>배분내역</b>
								<b>건 물 :</b>	73,200,000
									170,800,000

## 구분건물 감정평가명세서표

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			
(3)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호	37.03	37.03	238,000,000	비준가격 공용부분 포함	
				1.소유권대지권	450.2 x----	26.41			26.41
					450.2				
					<b>토지·건물</b>		<b>배분내역</b>		
					토 지 :		71,400,000		
					건 물 :		166,600,000		
(4)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제203호	37.42	37.42	240,000,000	비준가격 공용부분 포함	
				1.소유권대지권	450.2 x----	26.69			26.69
					450.2				
					<b>토지·건물</b>		<b>배분내역</b>		
					토 지 :		72,000,000		
					건 물 :		168,000,000		
(5)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제204호	38.44	38.44	247,000,000	비준가격 공용부분 포함	
				1.소유권대지권	450.2 x----	27.42			27.42
					450.2				
					<b>토지·건물</b>		<b>배분내역</b>		
					토 지 :		74,100,000		
					건 물 :		172,900,000		

## 구분건물 감정평가명세서

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		
(6)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	37.99	37.99	246,000,000	비준가격 공용부분 포함
				1.소유권대지권	450.2 x---- 450.2	27.1 27.1		
					토지·건물		<b>배분내역</b>	
					토 지 :		73,800,000	
					건 물 :		172,200,000	
(7)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호	37.03	37.03	240,000,000	비준가격 공용부분 포함
				1.소유권대지권	450.2 x---- 450.2	26.41 26.41		
					토지·건물		<b>배분내역</b>	
					토 지 :		72,000,000	
					건 물 :		168,000,000	
(8)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제303호	37.42	37.42	243,000,000	비준가격 공용부분 포함
				1.소유권대지권	450.2 x---- 450.2	26.69 26.69		
					토지·건물		<b>배분내역</b>	
					토 지 :		72,900,000	
					건 물 :		170,100,000	

## 구분건물 감정평가명세서

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		
(9)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제304호	38.44	38.44	249,000,000	비준가격 공용부분 포함
					27.42			
				1.소유권대지권	450.2 x----	27.42		
							<b>배분내역</b>	
							토지 : 74,700,000	
							건 물 : 174,300,000	
(10)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호	37.99	37.99	246,000,000	비준가격 공용부분 포함
					27.1			
				1.소유권대지권	450.2 x----	27.1		
							<b>배분내역</b>	
							토지 : 73,800,000	
							건 물 : 172,200,000	
(11)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호	37.03	37.03	240,000,000	비준가격 공용부분 포함
					26.41			
				1.소유권대지권	450.2 x----	26.41		
							<b>배분내역</b>	
							토지 : 72,000,000	
							건 물 : 168,000,000	

## 구분건물 감정평가명세서

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			
(12)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제403호	37.42	37.42	243,000,000	비준가격 공용부분 포함	
				1.소유권대지권	450.2 x----	26.69			26.69
					450.2				
					토지·건물		<b>배분내역</b>		
					토 지 :		72,900,000		
					건 물 :		170,100,000		
(13)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제404호	38.44	38.44	249,000,000	비준가격 공용부분 포함	
				1.소유권대지권	450.2 x----	27.42			27.42
					450.2				
					토지·건물		<b>배분내역</b>		
					토 지 :		74,700,000		
					건 물 :		174,300,000		
(14)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제501호	35.93	35.93	233,000,000	비준가격 공용부분 포함	
				1.소유권대지권	450.2 x----	25.62			25.62
					450.2				
					토지·건물		<b>배분내역</b>		
					토 지 :		69,900,000		
					건 물 :		163,100,000		

# 구분건물 감정평가명세서

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		
(15)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제502호	37.4	37.4	242,000,000	비준가격 공용부분 포함
				1.소유권대지권	450.2 x----	26.68 450.2		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		72,600,000	
					건 물 :		169,400,000	
(16)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제503호	35.31	35.31	229,000,000	비준가격 공용부분 포함
				1.소유권대지권	450.2 x----	25.19 450.2		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		68,700,000	
					건 물 :		160,300,000	
(17)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제504호	38.44	38.44	249,000,000	비준가격 공용부분 포함
				1.소유권대지권	450.2 x----	27.42 450.2		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		74,700,000	
					건 물 :		174,300,000	
<b>합 계</b>							<b>₩4,002,000,000.-</b>	
			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 장안구 영화동 소재 "수원화성" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 단독주택, 근린생활시설 등이 밀집한 지역으로 제반 여건은 보통시됨.

## (2) 교통상황

본건까지 제반 차량 출입 가능하며, 인근으로 소재하는 간선도로변으로 버스정류장이 소재하여 제반 교통여건은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 건물 (외벽표시 에트빌) 내  
제1층 제101호, 제2층 제201호~204호, 제3층 제301호~304호, 제4층 제401호~404호, 제5층 제501호~504호로서,

외벽: 석재붙임 등  
창호: 샷시창호임.

## (4) 이용상태

기호1은 사무소 1개호로 이용중임.  
기호2~17은 각 도시형생활주택(다세대주택) 1개호로 이용중임.  
(후첨 '내부구조도' 참조)

## (5) 설비내역

위생설비, 급배수 설비, 전기설비, 공동현관설비, CCTV설비, 승강기설비, 화재탐지설비, 소화전설비, 지상주차장 등이 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

평탄한 세장형의 토지로 주거용 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 남동측으로 폭 6미터 남서측으로 폭 4미터의 도로와 각 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역, 소로3류 (폭 8m 미만) (접함), 가축사육제한구역(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 상대보호구역(남정유치원(수원교육지원청문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역 (다현

## 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) |          |

유치원 <교육환경 보호에 관한 법률>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

### (9) 공부와의 차이

없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

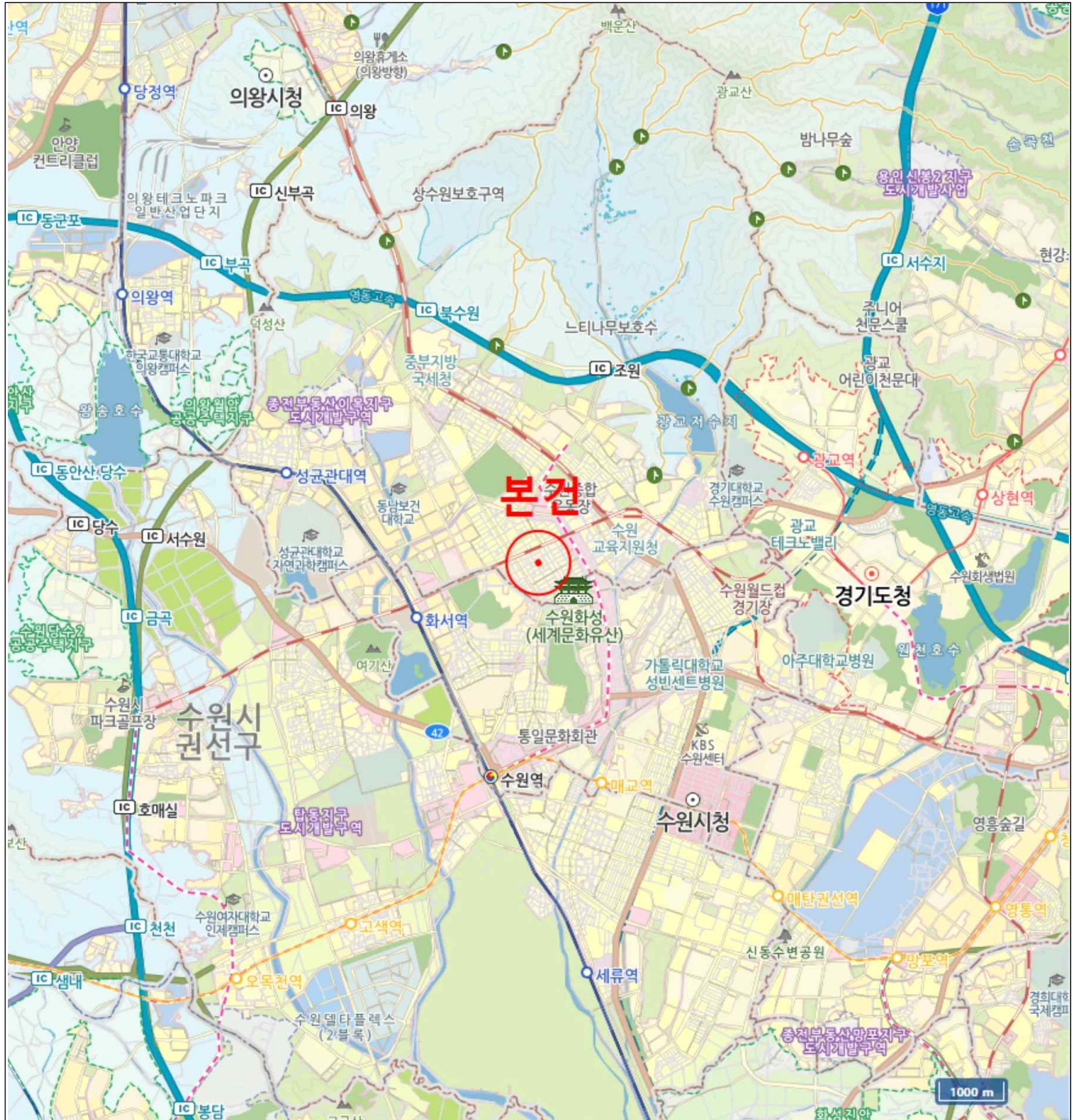
임대관계: 미상임.

현장조사시 점유자부재로 내부육안확인 불가하여 내부구조 및 이용상황 등은 건축물관리대장 현황도면 및 탐문에 의하였으며, 표준적인 상황을 기준하여 표시하였음.

# 광역 위치도



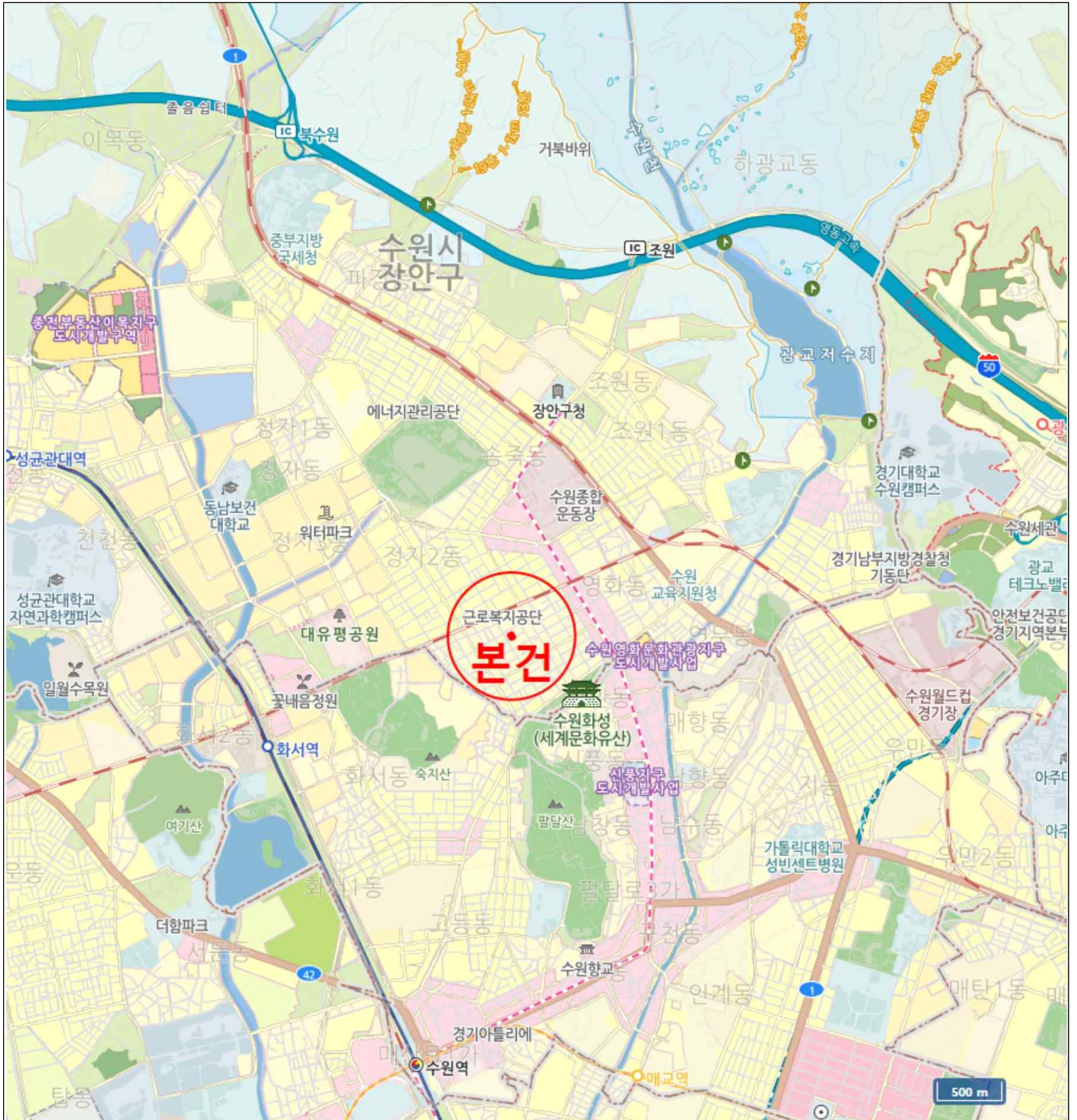
소재지	경기도 수원시 장안구 영화동 408-20 1층 101호외
-----	---------------------------------



# 광역 위치도



<b>소재지</b>	경기도 수원시 장안구 영화동 408-20 1층 101호외
------------	---------------------------------



# 위 치 도



소재지

경기도 수원시 장안구 영화동 408-20 1층 101호외



# 위 치 도



소재지

경기도 수원시 장안구 영화동 408-20 1층 101호외



# 내부구조도



소재지

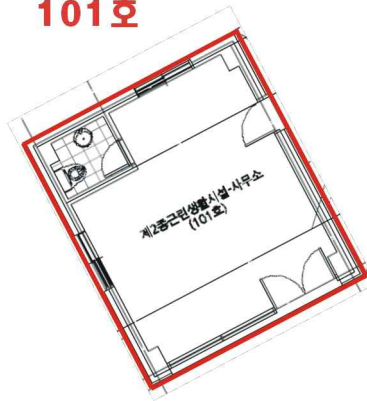
경기도 수원시 장안구 영화동 408-20 1층 101호 외

4

축척없음

<호별 배치도 및 내부구조도>

기호1  
101호



<1층>

<건축물관리대장 상 현황도면>

# 내부구조도

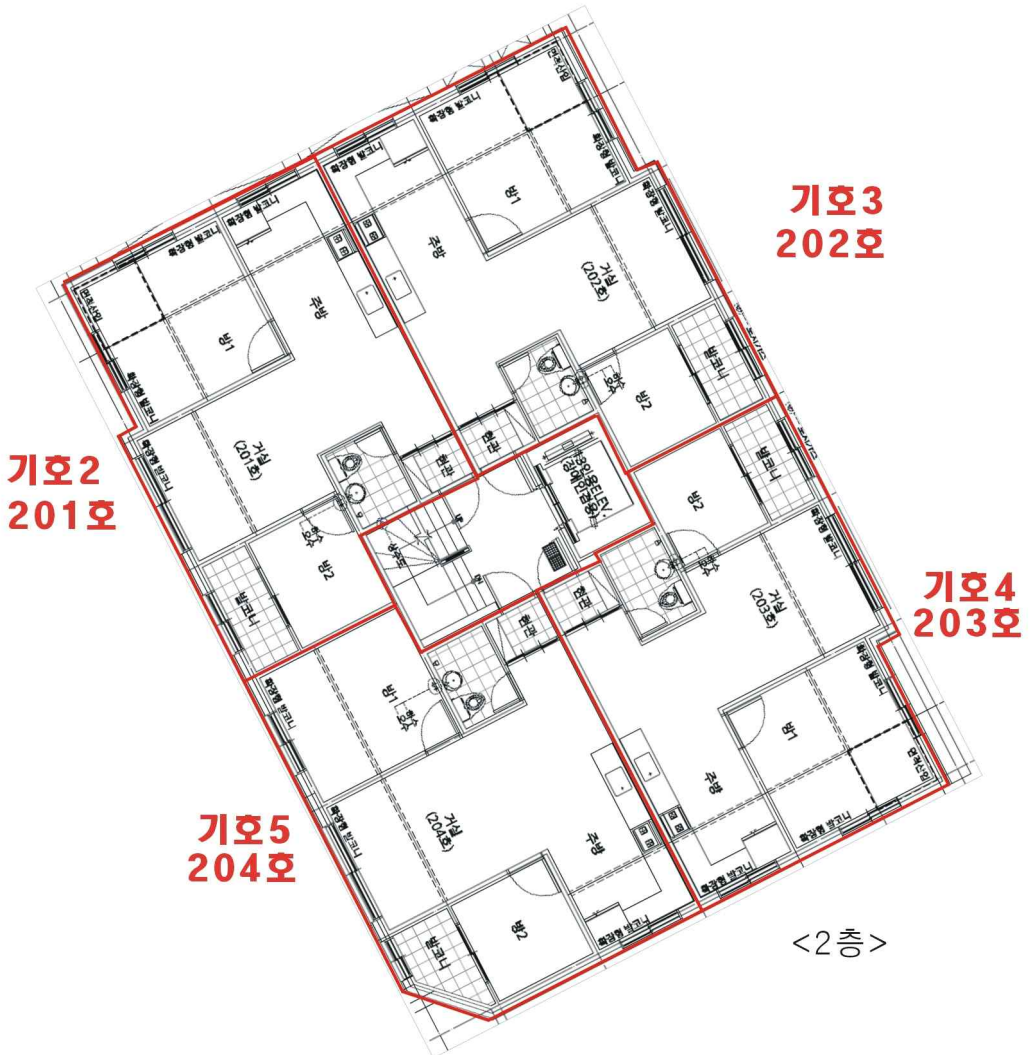


소재지

경기도 수원시 장안구 영화동 408-20 1층 101호외

4  
축척없음

<호별배치도 및 내부구조도>



<2층>

<건축물관리대장 상 현황도면>

# 내부구조도

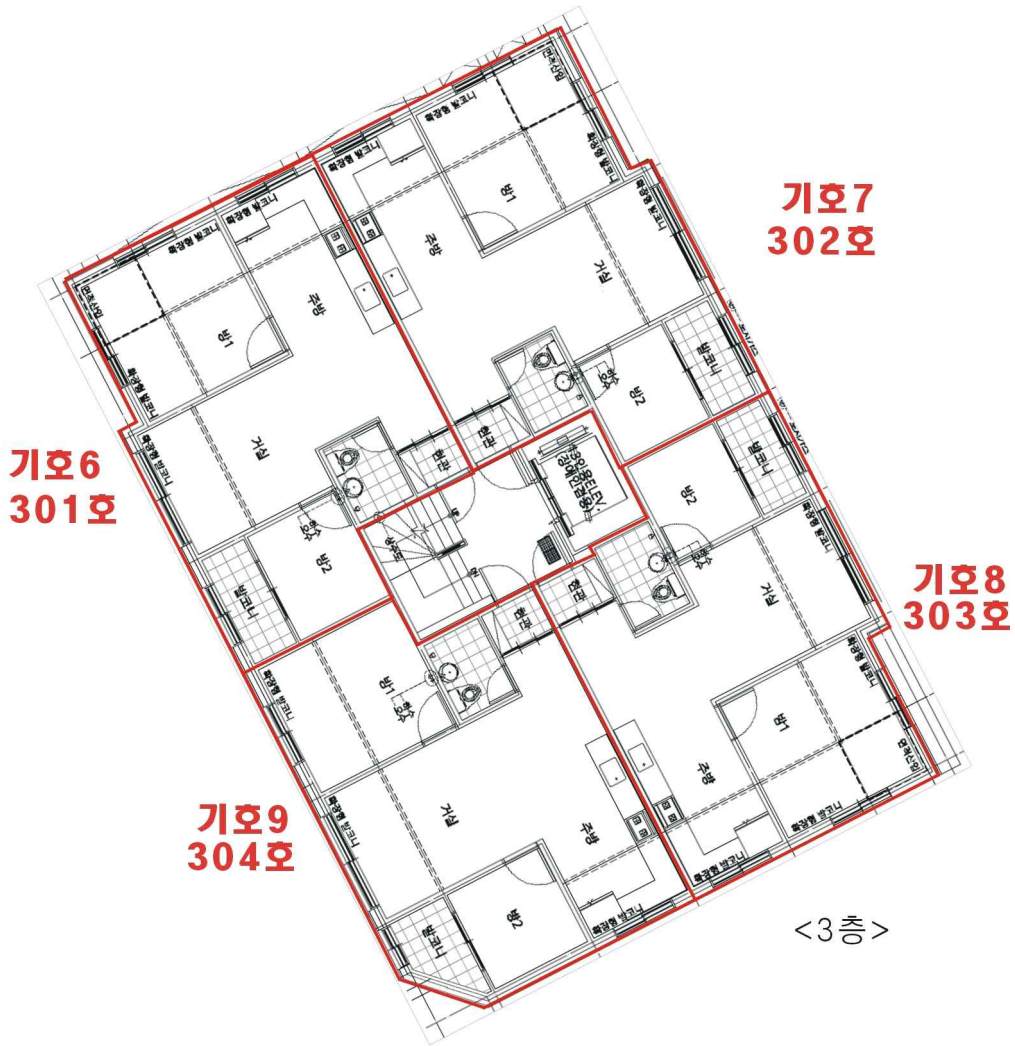


소재지

경기도 수원시 장안구 영화동 408-20 1층 101호외

4  
축척없음

<호별배치도 및 내부구조도>



<건축물관리대장 상 현황도면>

# 내부구조도

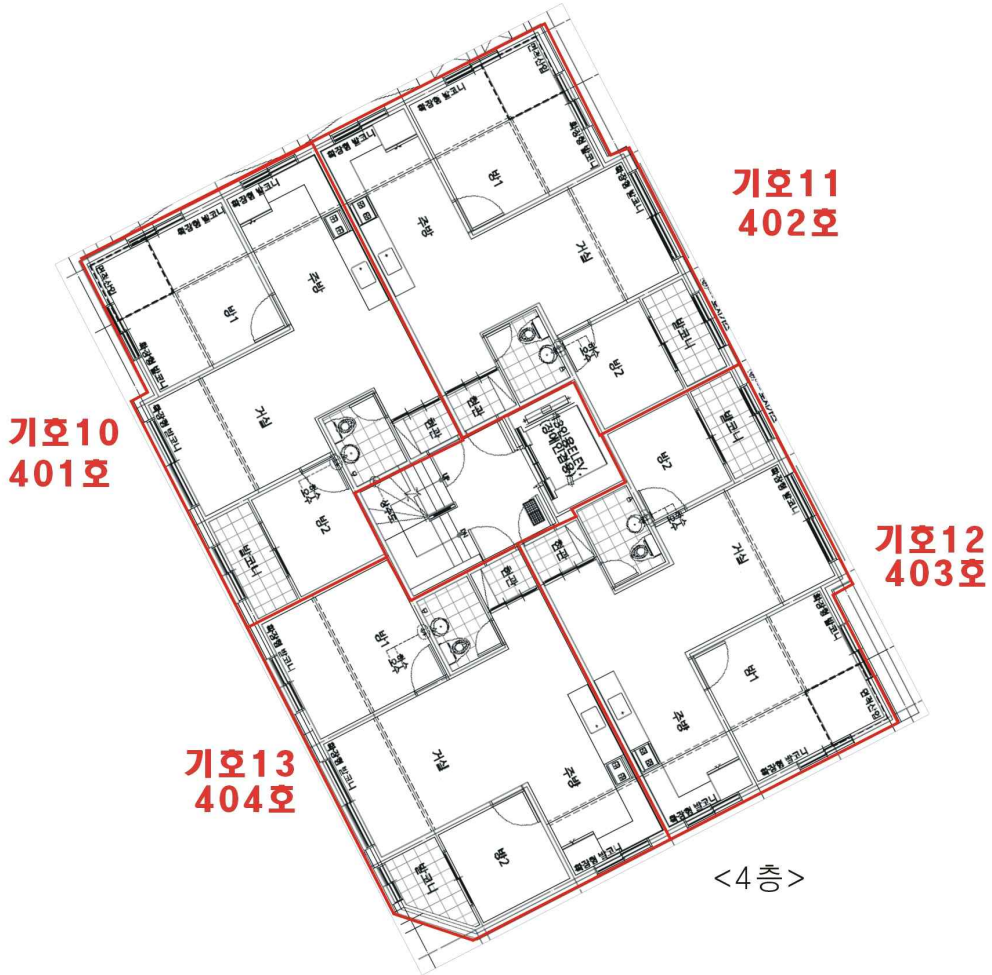


소재지

경기도 수원시 장안구 영화동 408-20 1층 101호외

4  
축척없음

<호별 배치도 및 내부구조도>



<건축물관리대장 상 현황도면>

# 내부구조도



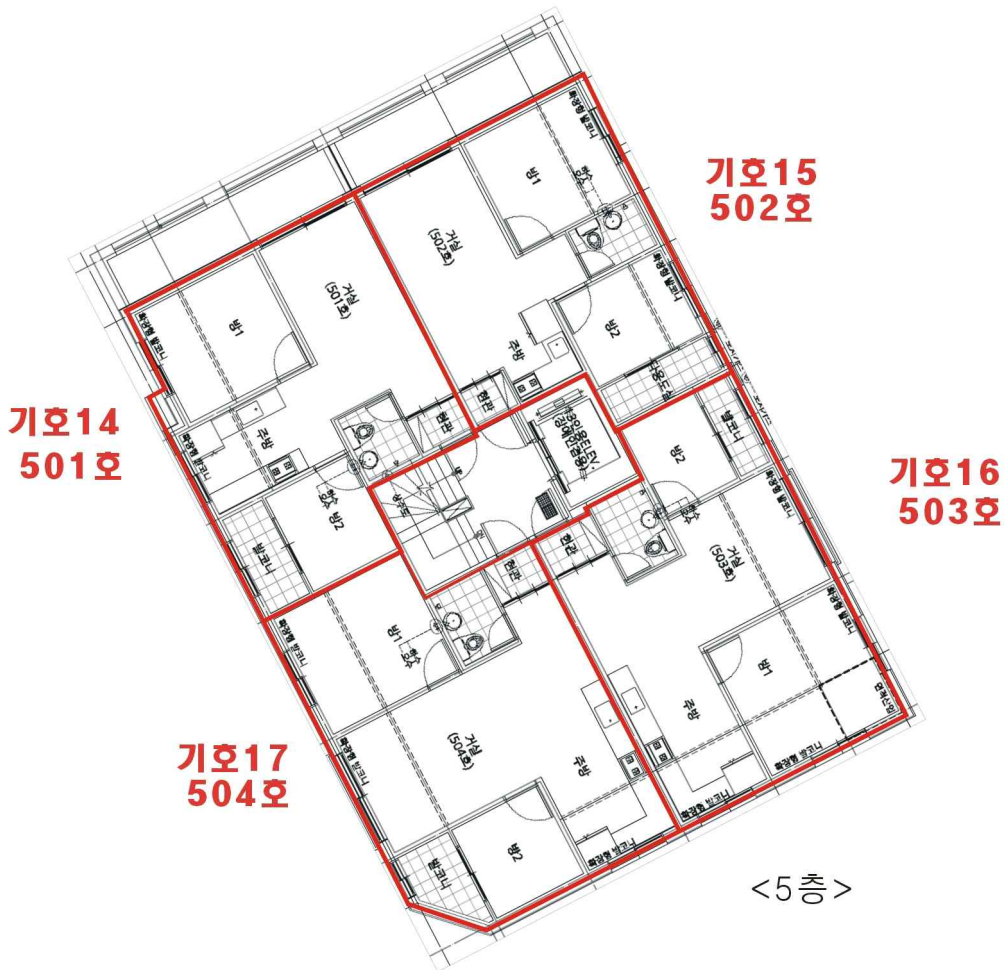
소재지

경기도 수원시 장안구 영화동 408-20 1층 101호외

4

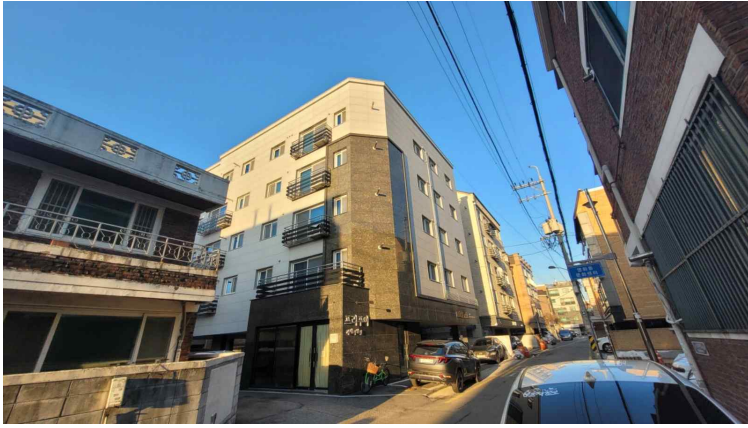
축척없음

<호별배치도 및 내부구조도>



<건축물관리대장 상 현황도면>

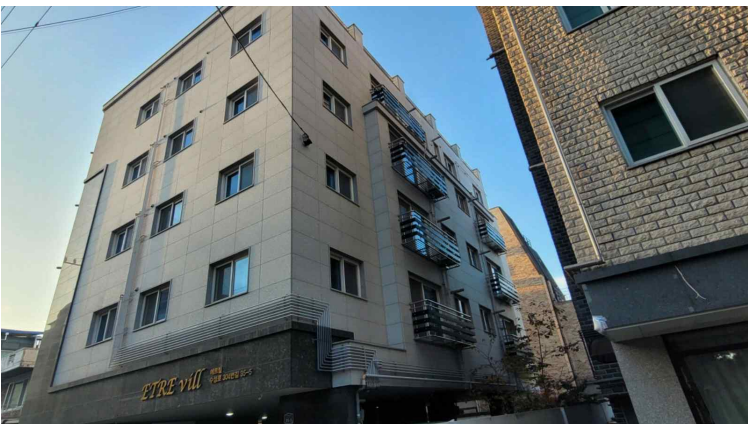
# 사 진 용 지



본건전경(남서측에서 촬영)

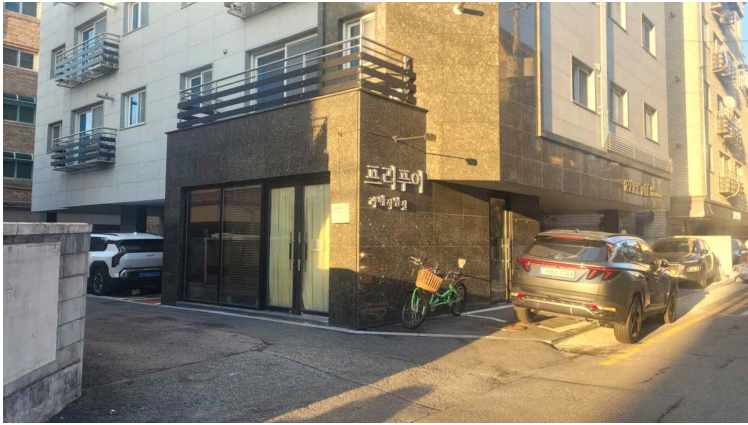


본건전경(북서측에서 촬영)

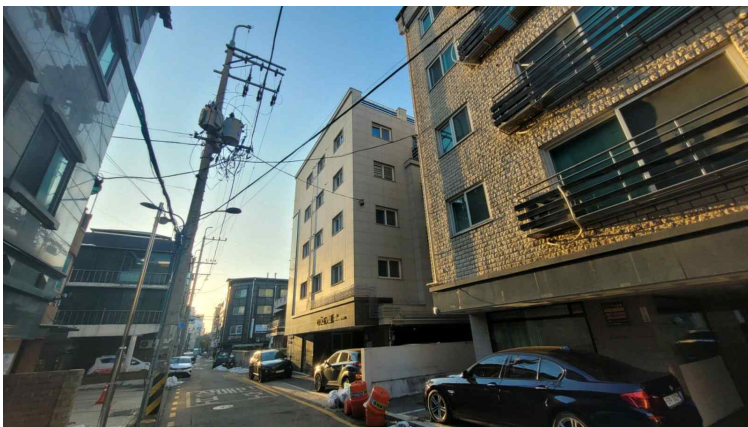


본건전경(남동측에서 촬영)

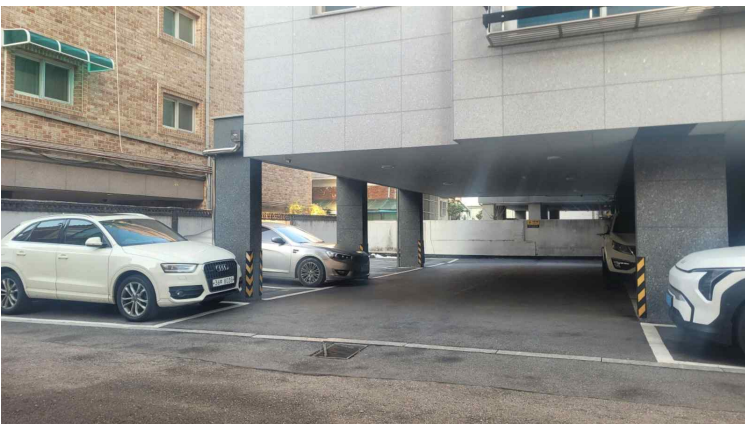
# 사 진 용 지



기호1

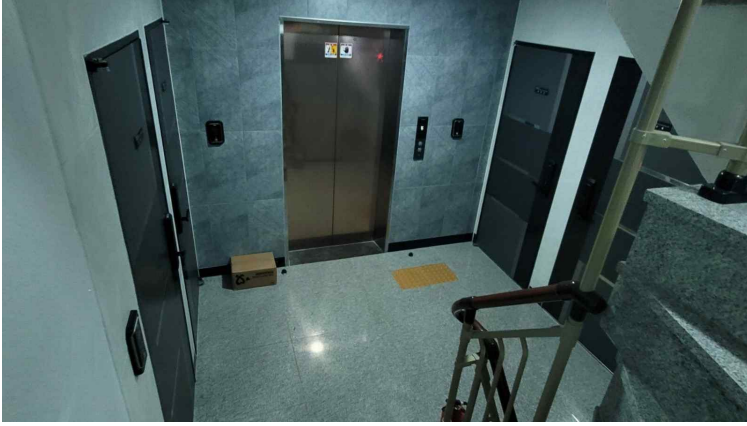


본건전경(남동측에서 촬영)



지상 주차장

# 사 진 용 지



2층



기호2(201호), 기호3(202호)



기호4(203호), 기호5(204호)

# 사 진 용 지



3층

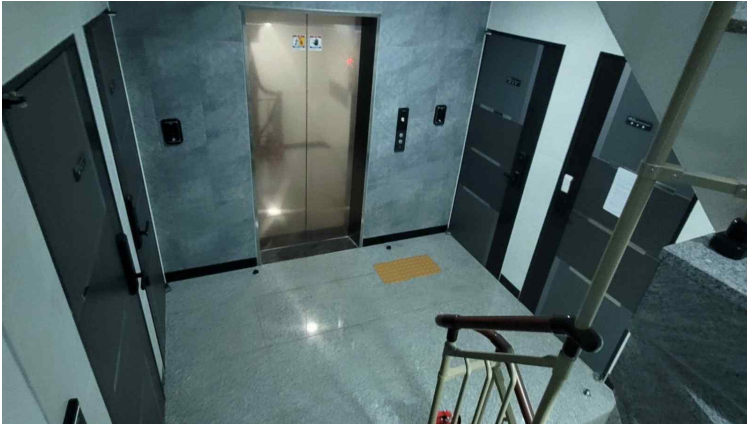


기호6 (301호), 기호7 (302호)



기호8 (303호), 기호9 (304호)

# 사 진 용 지



4층



기호10 (401호), 기호11 (402호)



기호12(403호), 기호13(404호)

# 사 진 용 지



5층



기호14(501호), 기호15 (502호)



기호16(503호), 기호17(504호)



1층