

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김택창
건명	이정자 소유물건(2024타경98586)
감정서번호	A2411-1-005



감정평가사합동사무소

**알이엠 프로퍼티**

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 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.



감정평가사합동사무소

**알이엠 프로퍼티**

## (토지)감정평가표

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

감정평가사  
안영미

(인)

감정평가액	오억이천일백팔십일만사천원정 (₩521,814,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김택창		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이정자 (2024타경98586)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024. 12. 03	2024. 12. 02 ~ 2024. 12. 03	2024. 12. 09	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	203	토지	203	-	507,500,000
	건물	67.57	건물	67.57	-	13,514,000
	건물	70	건물	70	-	평가외
	제시외건물	40.50	제시외건물	40.50	-	800,000
합계						₩521,814,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사				(인)	

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 수원시 장안구 조원동 소재 “조원초등학교” 남동측 인근에 위치하고 있는 토지 및 건물로서, 수원지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거

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

### 3. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1호의 시장가치를 기준으로 평가하였으며, 별도의 평가조건은 없음.

### 4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 대상물건마다 개별로 감정평가 하되, 거래 사례 및 평가선례 등 참고가격자료를 통해 시산가격의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

### 5. 기준시점

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항 규정에 의거 대상물건의 가격조사 완료일자 인 2024.12.03.임.

### 6. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 실지조사는 2024.12.02.~2024.12.03.에 실시하여 대상물건의 현황, 이용 상태 및 제반 가치형성요인을 조사하였음.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 7. 그 밖의 사항

- 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의하였음.
- 토지의 위치 및 경계확인은 지적도 및 위성도, 관련 공부서류와 현장 확인 및 탐문조사 등에 의하였으나, 정확한 지적 및 경계확인으 측량을 요함.
- 본건 지상에 소재하는 담장, 바닥포장, 수목 등 토지의 부합물은 토지가액에 포함하여 감정평가 하였음.
- 현장조사 당시 본건 건물 2층은 화재로 인하여 훼손된 것으로 보여지므로 가치가 희박하다고 판단되어 감정평가 외 하였음.
- 후면 ‘건물개황도’ 및 ‘사진용지’ 와같이 종·부합물 ㉠~㉡이 소재하므로 구조, 사용자재, 시공정도 등을 종합적으로 참작하여 감정평가하되, 각각의 면적은 개략적인 실측에 의하였음.
- 본건 건물은 소유자 또는 이해관계인의 폐문부재로 인해 건물 내부 진입이 불가하여 일반건축물대장상의 용도를 기준으로 하되, 외부관찰 및 탐문조사 등을 참고로 하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 토지가액의 산출의견

### 1. 공시지가 기준 평가방법

#### (1) 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

#### (2) 대상물건의 확정

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	비고
1	조원동 465-11	대	203	단독	1종일주	세로(불)	사다리 완경사	-

#### (3) 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 ③항에 따라 평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 유사한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함.

(공시기준일 : 2024.01.01.)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)
#1	조원동 465-18	대	140	단독	1종일주	세로(불)	세장형 평지	1,170,000

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### (4) 시점수정

내 용	지가변동률(%)
경기도 수원시 장안구 (24.01.01~24.12.03 ) (주거)  2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 2.096 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.168  $( 1 + 0.02096 ) * ( 1 + 0.00168 * 33/31 )$ $\approx 1.02279$	2.279

※ 지가변동률이 미고시된 경우 최근 고시된 지가변동률을 연장 적용함.

### (5) 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역 또는 동일수급권 내에 위치하는 바 지역요인은 대체로 유사함.(1.000)

### (6) 개별요인 비교

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

구 분			격차율	비 고
조건	항목	세항목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.03	본건이 가로의 폭 등 우세함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공시설 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지	0.99	본건이 형상 등 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 2면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	대체로 유사함.
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			1.020	

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### (7) 그 밖의 요인의 보정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 등에 근거하여 인근지역 및 동일수급권내 유사 토지의 평가 전례, 거래사례, 정상적인 지가수준 등과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가가액의 객관성 및 형평성을 유지하기 위하여 이를 그 밖의 요인으로 보정함.

#### 1) 인근 평가전례

(출처: 한국감정평가사협회)

기호	소재지	지목	용도지역	토지단가 (원/㎡)	평가목적	기준시점	비고
a	조원동 ***-7	대	1종일주	2,580,000	시가참고	2024.09.25.	-
b	조원동 ***-0	대	1종일주	2,740,000	법원경매	2023.01.31.	-
c	조원동 ***-7	답	1종일주	2,560,000	담보	2024.06.19.	-

#### 2) 인근 거래사례

(출처: 한국부동산원 KAIS, 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	토지면적 (㎡)	용도지역	거래금액(원)	단가 (원/㎡)	거래시기	비고
A	조원동 ***-5	대	218	1종일주	600,000,000	2,752,293 (토지)	2024.06.21	-
B	조원동 ***-2	대	59	1종일주	215,000,000	3,644,067 (토지+건물)	2022.05.18.	건물 78.29㎡ 포함
C	조원동 ***-4	대	362	1종일주	1,230,000,000	3,397,790 (토지+건물)	2022.04.12.	건물 474.6㎡ 포함

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3) 격차율 산정

비교가능성이 높은 유사 평가전례 a를 통하여 격차율을 산정하였음.

구분	기준단가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가	격차율
평가전례 a	2,580,000	1.00388	1.000	0.950	2,460,510	2.056
비교표준지#1	1,170,000	1.02279	1.000	1.000	1,196,664	

- 지가변동률(수원시 장안구 주거지역, 2024.09.25. ~ 2024.12.03.) : 0.388%
- 지역요인비교 : 비교표준지와 전례는 인근지역 또는 동일수급권 내에 소재하여 대체로 유사함(1.000)
- 개별요인비교

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

구 분			격차율	비 고
조건	항목	세항목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	대체로 유사함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.95	표준지가 교통시설 및 상가와의 접근성 등 열세함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공시설 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지	1.00	대체로 유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 2면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	대체로 유사함.
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.950	

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 4) 탐문 자료

인근 유사 부동산의 가격수준	조사처
2,000,000 ~ 3,000,000원/㎡ 내외	인근 공인중개사사무소 등

### 5) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기와 같이 그 밖의 요인 보정치가 산정되었는바, 인근지역의 지가수준과 지가변동 추이, 공시지가 수준과의 격차, 평가전례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정함.

구분	표준지 #1
그 밖의 요인 보정치	2.05

### (8) 토지단가의 결정

본건	표준지		시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1	#1	1,170,000	1.02279	1.000	1.020	2.05	2,502,225	2,500,000

※결정단가는 유효숫자 세자리까지 반올림하여 결정하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2. 거래사례비교법

### (1) 개요

거래사례비교법이란 평가대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법임.

### (2) 거래사례의 선정

거래사례는 대상토지와 유사한 이용가치를 갖는 사례로서 거래사정이 정상적이라고 인정되거나 정상적인 것으로 보정이 가능하고, 기준시점으로 시점수정이 가능하며, 대상 물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서 인근 매매사례인 기호 "A" 를 선정하였음.

기호	소재지	지목	토지면적 (㎡)	용도지역	거래금액(원)	단가 (원/㎡)	거래시기	비고
A	조원동 ***-5	대	218	1종일주	600,000,000	2,752,293 (토지)	2024.06.21	-

### (3) 사정보정

본건 토지에 적용할 거래사례는 인근 토지의 거래가격수준 및 평가전례 가격수준 등을 고려 시 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단됨.(1.000)

### (4) 시점수정

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

구분	내용	지가변동률(%)
사례 A	경기도 수원시 장안구 (24.06.21~24.12.03 ) (주거)  2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.206 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.207 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.211 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.204 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.168  $( 1 + 0.00206 * 10/30 ) * ( 1 + 0.00207 ) * ( 1 + 0.00211 ) * ( 1 + 0.00204 ) * ( 1 + 0.00168 ) * ( 1 + 0.00168 * 33/31 )$ $\approx 1.01042$	1.042

※ 지가변동률이 미고시된 경우 최근 고시된 지가변동률을 연장 적용함.

### (5) 지역요인 비교

본건 토지와 거래사례는 인근지역 또는 동일수급권 내에 위치하는 바 지역요인은 대체로 유사함.(1.000)

### (6) 개별요인 비교

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

구 분			격차율	비 고
조건	항목	세항목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	0.97	본건이 가로의 폭 등 열세함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.93	본건이 교통시설 및 상가와의 거리 등 열세함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공시설 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지	1.00	대체로 유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 2면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	대체로 유사함.
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.902	

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### (7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

본건	거래사례		사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	사례가격 (원/㎡)						
1	A	2,752,293	1.000	1.01042	1.000	0.902	2,508,437	2,510,000

※ 결정단가는 유효숫자 세자리까지 반올림하여 결정하였음.

### 3. 토지 감정평가액 결정

#### (1) 토지단가 비교

기호	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)
1	2,500,000	2,510,000

#### (2) 토지가액의 결정

상기와 같이 공시지가기준 토지가액이 거래사례기준 비준가액으로 지지되고, 평가선례와 거래사례, 인근지가수준 등을 종합적으로 검토할 때 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로, 대상 토지의 감정평가액을 공시지가기준 토지가액으로 결정하였음.

기호	단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
1	2,500,000	203	507,500,000	-

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## III. 건물가액의 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용함.

### 2. 건물의 개요 (건축물대장기준)

기호	층	용도	구조	면적(㎡)	사용승인일
2	1	주택	연와조	67.57	1978.09.25.
	2	창고	경량철골조	70.00	2004.06.04. 증축

### 3. 재조달원가 산정

#### (1) 표준단가

(출처: 건물신축단가표, 2022, 한국부동산원)

분류	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
1-1-2-5	일반주택	조적조(시멘트벽돌) 슬래브지붕	4	1,412,000	45 (40~50)
1-1-3-7	일반주택	조적조(연와) 슬래브지붕	3	1,542,000	45 (40~50)

#### (2) 부대설비 보정단가

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

설비종류	설비내역	보정단가 (원/㎡)
전기설비	전등, 전열, 간선설비 등	50,000 ~ 150,000
위생설비, 급배수	위생기구, 위생배관, 세면기, 변기 등	
난방설비	열원, 배관, 덕트, 보온설비 등	
기타설비	전원장치, 소화설비 등	

### (3) 재조달원가의 결정

건물의 재조달원가는 건축물 재조달원가 자료집의 표준건축비를 토대로 대상 건물의 시공의 방법 및 시공정도, 관리 및 이용상태, 유지·보수의 정도, 감정평가 목적 등을 고려하여 다음과 같이 결정함(부대설비 보정단가 포함).

기호	층	용도	구조	재조달원가(원/㎡)
2	1	주택	연와조	1,800,000
	2	현장조사 당시 2층은 화재로 인하여 훼손된 상태로 보여지는 바, 가치가 희박하다고 판단되어 평가 외 하였음.		

### 4. 감가수정

감가수정이라 함은 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 말하며, 감가수정 방법에는 정액법·정률법 또는 상환기금법과 관찰감가법이 있음.

본건은 일반적인 감가수정 방법인 정액법을 적용하되, 관찰감가법을 병용하였음.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기호	기준시점	사용승인일자	내용년수	경과년수	잔존내용년수
1	2024.12.03.	1978.09.25.	45	46	5(관찰감가)

### 5. 건물단가 산정

상기 제요인을 참작하여 아래 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

$$\text{결정단가(원/㎡)} = \text{재조달원가(원/㎡)} \times \text{잔존연수} / \text{내용년수}$$

기호	층	재조달원가 (원/㎡)	잔존연수	내용년수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
2	1	1,800,000	5	45	200,000	200,000
	2	감정평가 외				

### 6. 건물 감정평가액 결정

기호	층	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
2	1	67.57	200,000	13,514,000	-
	2	70.00	0	0	평가 외
소 계		-	-	13,514,000	-

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### IV. 감정평가액 결정

상기 평가전례와 거래사례가격, 가격수준 등으로 종합적으로 검토할 때, 토지는 공시지가기 준법에 의한 토지가액으로, 건물은 원가법에 의한 건물가액으로 결정한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함.

기호	구분	감정평가액(원)
1	토지	507,500,000
2	건물	13,514,000
소계		521,014,000
㉠~㉡	제시 외 건물	800,000
<b>감정평가액 합계</b>		<b>521,814,000</b>

# 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 장안구 조원동	465-11	대	제1종 일반주거지역	203	203	2,500,000	507,500,000	
2.	경기도 수원시 장안구	465-11 [도로명 주소] 경기도 수원시 장안구 금당로 93-6 위 지상	단독주택	연와조 세멘벽돌조 및 경량철골조, 스라브 경사지붕 2층  1층  2층					
					67.57	67.57	200,000	13,514,000	1,800,000 x 5/45 관찰감가
					70	70	-	감정평가 외	
<b>소 계</b>								<b>₩521,014,000</b>	
	[제시 외 건물]								
㉠	경기도 수원시 장안구 조원동	465-11 위 지상	(창고 등)	판넬조 아크릴지붕	(18)	18	-	300,000	
㉡	"	"	(창고 등)	판넬조 판넬지붕	(4.5)	4.5	-	100,000	
㉢	"	"	(창고 등)	철파이프조 판넬지붕	(15)	15		300,000	
㉣	"	"	(창고 등)	목조 판넬지붕	(3)	3		100,000	
<b>소 계</b>								<b>₩800,000</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩521,814,000.-</b>	
				이	하	여	백		

# 토지 감정평가 요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 조원동 소재 "조원초등학교" 남동측 인근에 위치하고, 주위는 단독주택, 다세대주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 기존주택지대임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통여건은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

대체로 사다리형인 토지로서, 단독주택 건부지로 이용 중임.

## (4) 인접 도로상태

북동측으로 노폭 약 4미터 내외의 도로에 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(연화유치원(수원교육지원청문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(행함유치원(수원교육지원청문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

## (6) 제시목록 외의 물건

후면 '건물개황도' 및 '사진용지'와같이 ㉠~㉡이 소재함.

## (7) 공부와의 차이

없음.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-

# 건물 감정평가 요항표

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

## (1) 건물의 구조

연와조 세멘벽돌조 및 경량철골조 스라브 경사지붕 2층건으로서(사용승인일: 1978.09.25.),  
 외벽: 치장벽돌 및 판넬 등 마감  
 내벽: 벽지 등 마감  
 창호: 하이새시 창호 등.

## (2) 이용상태

일반건축물대장상  
 1층: 주택  
 2층: 창고임.

## (3) 설비내역

위생 및 급배수설비 등 되어있음.

## (4) 부합물 및 종물

없음.

## (5) 공부와의 차이

없음.

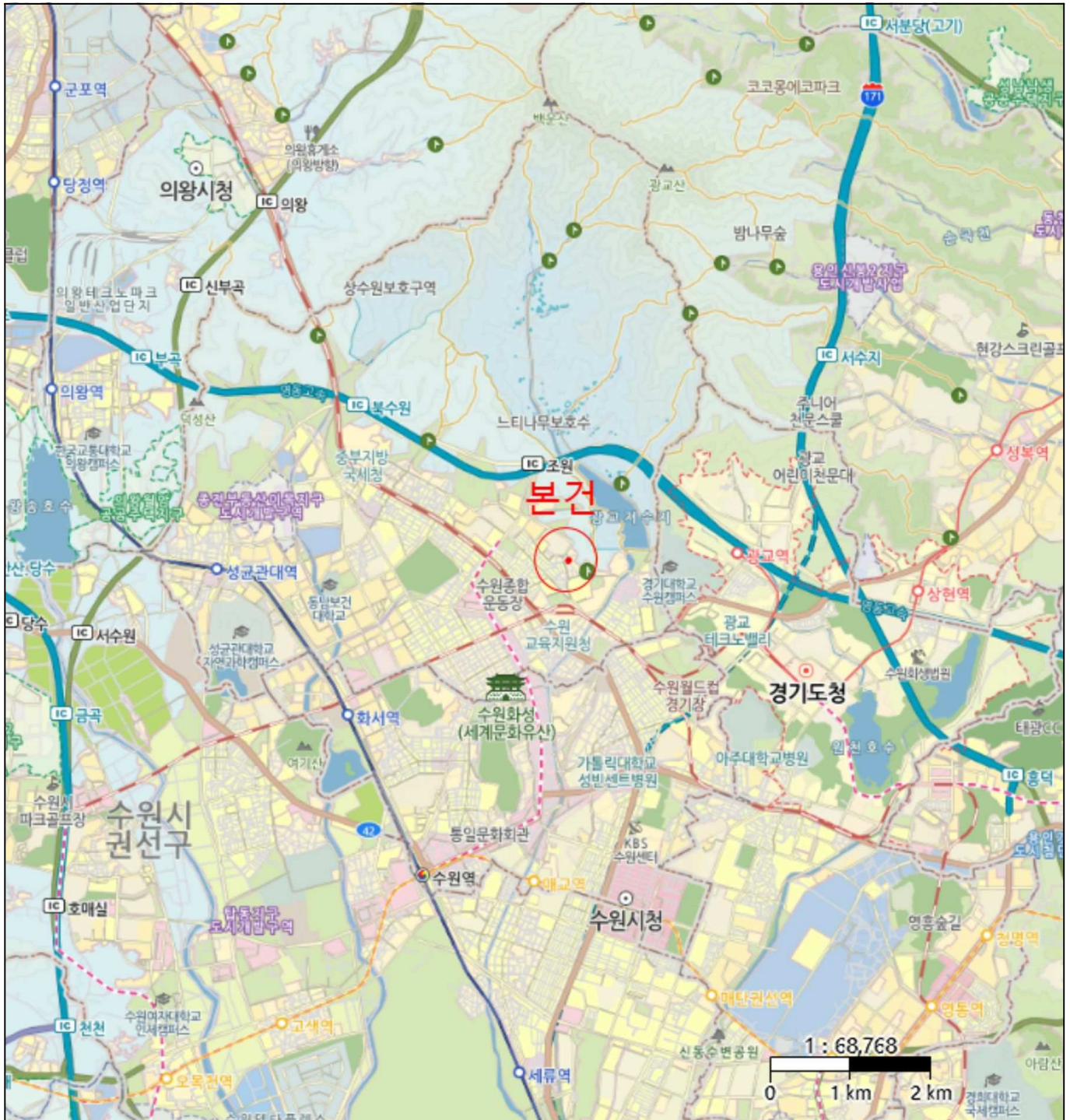
## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상임.
- 내부이용상황은 건축물대장 및 현장조사, 탐문조사 등을 참고하였으며, 설비내용은 동유형 건물의 일반적인 설비상황을 기준으로 하였음.
- 현장조사 당시 본건 건물 2층은 화재로 인하여 훼손된 것으로 보여지므로 가치가 희박하다고 판단되어 감정평가 외 하였음.

# 광역 위치도



소재지	경기도 수원시 장안구 조원동 465-11
-----	------------------------



# 위치도



소재지 경기도 수원시 장안구 조원동 465-11



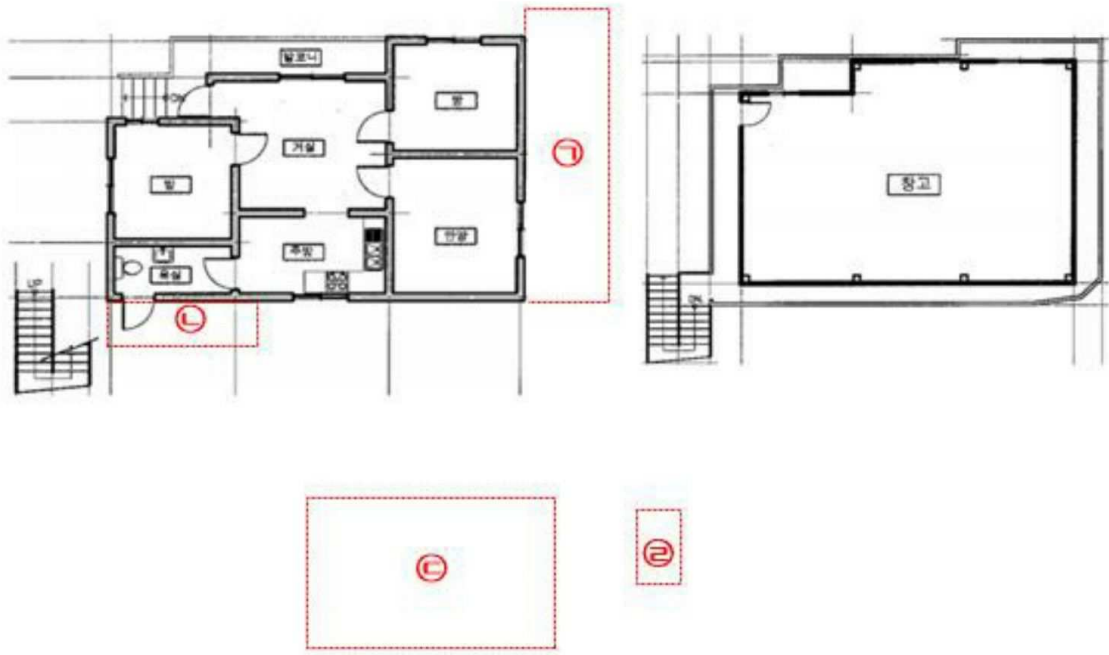
# 지 적 도

단  
호  
번  
지  
번호



# 건물개황도

단위: mm



<감정평가건물(일반건축물대장 기준) - 기호 2>

1층: 연와조, 67.57㎡, 주택  
 2층: 경량철골조, 70.00㎡, 창고  
 (감정평가 외)

<종·부합물>

- ㉠: 판넬조, 약 18㎡, 창고 등
- ㉡: 판넬조, 약 4.5㎡, 창고 등
- ㉢: 철파이프조, 약 15㎡, 창고 등
- ㉣: 목조, 약 3㎡, 창고 등

# 사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

# 사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

# 사 진 용 지



건물 2층



제시 외 건물 ㉠

# 사 진 용 지



제시 외 건물 ㉠



제시 외 건물 ㉡

# 사 진 용 지



제시 외 건물 ㉔



제시 외 건물 ㉕

# 사 진 용 지



주위 전경(남동측 인근에서 촬영)



주위 전경(남서측 인근에서 촬영)