

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김연정 소유물건(2024타경54852)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 이재민

감정평가서번호: 권익02-240229-201

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)감정평가법인 권익 경기지사

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
권익 (인)

(주)감정평가법인 권익 경기지사 지사장 권익 (서명또는인)

감정평가액	팔십육억이천오백만원정(₩8,625,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 이재민		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김연정 (2024타경54852)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.03.06	2024.03.06	2024.03.12	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	26개호 이	구분건물	26개호 하 여	- 백	8,625,000,000
	합계					₩8,625,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인) 박훈					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 수원시 팔달구 지동 소재 “지동초등학교” 북동측 인근에 위치하는 쥬피터 88 주거건축물 제1동 제2층 제201호 외 25개호로서, 수원지방법원의 임의경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가방법

1) 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하되, 본건 평가의 목적 등을 감안하여 수요성 및 환가성 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

2) 기준시점

본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024.03.06.을 기준으로 평가함.

3) 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024.03.06.에 실시하였음.

3. 그 밖의 사항

- 본건은 현장조사 시 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 일부 내부구조를 확인하지 못하여 본건 집합건축물대장상 건축물현황도 및 외부관찰 등을 통해 내부구조도를 도시하였으니, 경매진행 시 이해관계자들은 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건 일련번호(어~커) '501호~504호'는 다락층이 소재하여 이를 감안하여 평가하였으니, 경매진행 시 이해관계자들은 참고하시기 바람.
- 본건 일련번호(어) '501호'는 등기사항전부증명서상 전유면적(55.562㎡)과 집합건축물대장상 전유면적(55.662㎡)이 상이하야, 등기사항전부증명서상 면적을 기준으로 평가하였음.
- 집합건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 등에 따라 전유부분(건물)과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지·건물의 구분평가는 적정하지 않으나 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 후문 및 평가목적 등에 의거 대상 부동산의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 후첨 '감정평가명세표'에 기재하였으니 경매진행 시 참고하시기 바람.
- 본건의 명세표상 토지·건물의 가액배분은 집합건물 구분평가 시 「토지건물의 배분비율에 관한 지침」의 배분비율 및 한국부동산연구원에서 제시한 집합건물의 배분비율표 등에 의거 배분하였으며, 지역사정 등에 따라 실제와 다를 수 있으니 경매진행 시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 대상 부동산의 특성, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

2. 대상물건의 개요

소재지		경기도 수원시 팔달구 지동 481-11 [도로명주소] 경기도 수원시 팔달구 팔달문로114번길 25-16				
동, 호수		쥬피터88주건축물 제1동 제2층 제201호 외 25개호				
사용승인일		2023.06.29	구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕		
일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률(%)
가	제2층/ 제201호	45.426	7.89	53.316	37.15	85.20
나	제2층/ 제202호	41.20	7.15	48.35	33.694	85.21
다	제2층/ 제203호	41.28	7.17	48.45	33.759	85.20
라	제2층/ 제204호	47.13	8.18	55.31	38.543	85.21

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률(%)
마	제2층/ 제205호	44.82	7.78	52.6	36.654	85.21
바	제2층/ 제206호	47.03	8.17	55.2	38.462	85.20
사	제2층/ 제207호	33.01	5.73	38.74	26.996	85.21
아	제3층/ 제301호	45.426	7.89	53.316	37.15	85.20
자	제3층/ 제302호	41.20	7.15	48.35	33.694	85.21
차	제3층/ 제303호	41.28	7.17	48.45	33.759	85.20
카	제3층/ 제304호	47.13	8.18	55.31	38.543	85.21
타	제3층/ 제305호	44.82	7.78	52.6	36.654	85.21
파	제3층/ 제306호	47.03	8.17	55.2	38.462	85.20
하	제3층/ 제307호	33.01	5.73	38.74	26.996	85.21
거	제4층/ 제401호	43.746	7.60	51.346	35.776	85.20
너	제4층/ 제402호	43.486	7.55	51.036	35.563	85.21
더	제4층/ 제403호	41.76	7.25	49.01	34.152	85.21
러	제4층/ 제404호	47.64	8.27	55.91	38.96	85.21

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률(%)
머	제4층/ 제405호	44.82	7.78	52.6	36.654	85.21
버	제4층/ 제406호	47.03	8.17	55.2	38.462	85.20
서	제4층/ 제407호	31.324	5.44	36.764	25.617	85.20
어	제5층/ 제501호	55.562	9.67	65.232	45.521	85.18
저	제5층/ 제502호	42.81	7.43	50.24	35.01	85.21
처	제5층/ 제503호	50.79	8.82	59.61	41.537	85.20
커	제5층/ 제504호	47.31	8.21	55.52	38.691	85.21
터	제5층/ 제505호	48.961	8.50	57.461	40.041	85.21

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서)

기 호	소재지	건물명	층 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래 금액 (천원)	거래 단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
A	우만동 527-4	주건축물 제1동	3층 303호	29.49	18.293	233,000	7,900,983	2022.08.19
								2022.05.19

※ 거래단가 = 거래금액/전유면적

2) 비교거래사례의 선정

본건과 인근 지역 내에 소재하는 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 거래사례 "A"를 선정함.

4. 사정보정

본건 거래 시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래신고 된 사례로 인근 지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.(1.00)

5. 시점수정

거래사례의 거래시점 (2022년07월)가격지수	대상물건의 기준시점 (2024년01월)가격지수	시점수정치 (기준시점 지수/거래시점 지수)
101.6	99.5	0.97933

※ 자료출처 : 한국부동산원, 연립다세대 매매가격지수(경기도-경부2권) 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

1) 가치형성요인 비교항목

조건	세 부 항 목
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지, 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지 내 통로구조(복도식/계단식)
개별적 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이)
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

2) 가치형성요인 비교요인치 산정

일련 번호	거래 사례	단지외부요인	단지내부요인	개별적요인	격차율
가	A	1.00	1.00	0.93	0.930
본건은 비교거래사례 대비 개별적요인(전유부분의 면적, 층별 효용 등)에서 열세함.					
나,다	A	1.00	1.00	0.94	0.940
본건은 비교거래사례 대비 개별적요인(전유부분의 면적, 층별 효용 등)에서 열세함.					
라,마,바	A	1.00	1.00	0.93	0.930
본건은 비교거래사례 대비 개별적요인(전유부분의 면적, 층별 효용 등)에서 열세함.					
사	A	1.00	1.00	0.98	0.980
본건은 비교거래사례 대비 개별적요인(층별 효용 등)에서 열세함.					
아	A	1.00	1.00	0.95	0.950
본건은 비교거래사례 대비 개별적요인(전유부분의 면적 등)에서 열세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	거래 사례	단지외부요인	단지내부요인	개별적요인	격차율
자, 차	A	1.00	1.00	0.96	0.960
본건은 비교거래사례 대비 개별적요인(전유부분의 면적 등)에서 열세함.					
카, 타, 파	A	1.00	1.00	0.95	0.950
본건은 비교거래사례 대비 개별적요인(전유부분의 면적 등)에서 열세함.					
하	A	1.00	1.00	1.00	1.000
본건은 비교거래사례와 대등함.					
거, 너	A	1.00	1.00	0.96	0.960
본건은 비교거래사례 대비 개별적요인(층별효용 등에서 우세하나 전유부분의 면적 등에서 열세하여 종합적으로 열세함.)에서 열세함.					
더	A	1.00	1.00	0.97	0.970
본건은 비교거래사례 대비 개별적요인(층별효용 등에서 우세하나 전유부분의 면적 등에서 열세하여 종합적으로 열세함.)에서 열세함.					
러, 머, 버	A	1.00	1.00	0.96	0.960
본건은 비교거래사례 대비 개별적요인(층별효용 등에서 우세하나 전유부분의 면적 등에서 열세하여 종합적으로 열세함.)에서 열세함.					
서	A	1.00	1.00	1.01	1.010
본건은 비교거래사례 대비 개별적요인(층별효용 등)에서 우세함.					
어	A	1.00	1.00	1.06	1.060
본건은 비교거래사례 대비 개별적요인(전유부분의 면적 등에서 열세하나, 층별효용 및 다락층 등에서 우세하여 종합적으로 우세함.)에서 우세함.					
저	A	1.00	1.00	1.08	1.080
본건은 비교거래사례 대비 개별적요인(전유부분의 면적 등에서 열세하나, 층별효용 및 다락층 등에서 우세하여 종합적으로 우세함.)에서 우세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	거래 사례	단지외부요인	단지내부요인	개별적요인	격차율
처	A	1.00	1.00	1.06	1.060
본건은 비교거래사례 대비 개별적요인(전유부분의 면적 등에서 열세하나, 총별효용 및 다락층 등에서 우세하여 종합적으로 우세함.)에서 우세함.					
커	A	1.00	1.00	1.06	1.060
본건은 비교거래사례 대비 개별적요인(전유부분의 면적 등에서 열세하나, 총별효용 및 다락층 등에서 우세하여 종합적으로 우세함.)에서 우세함.					
터	A	1.00	1.00	0.96	0.960
본건은 비교거래사례 대비 개별적요인(총별효용 등에서 우세하나 전유부분의 면적 등에서 열세하여 종합적으로 열세함.)에서 열세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 비준가액

일련 번호	사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가액 (원)	비준가액 (원)
가	233,000,000	1.00	0.97933	0.930	45.426 /29.49	326,887,002	327,000,000
나	233,000,000	1.00	0.97933	0.940	41.20 /29.49	299,664,486	300,000,000
다	233,000,000	1.00	0.97933	0.940	41.28 /29.49	300,246,359	300,000,000
라	233,000,000	1.00	0.97933	0.930	47.13 /29.49	339,149,043	339,000,000
마	233,000,000	1.00	0.97933	0.930	44.82 /29.49	322,526,206	323,000,000
바	233,000,000	1.00	0.97933	0.930	47.03 /29.49	338,429,439	338,000,000
사	233,000,000	1.00	0.97933	0.980	33.01 /29.49	250,312,079	250,000,000
아	233,000,000	1.00	0.97933	0.950	45.426 /29.49	333,916,830	334,000,000
자	233,000,000	1.00	0.97933	0.960	41.20 /29.49	306,040,326	306,000,000
차	233,000,000	1.00	0.97933	0.960	41.28 /29.49	306,634,579	307,000,000
카	233,000,000	1.00	0.97933	0.950	47.13 /29.49	346,442,570	346,000,000
타	233,000,000	1.00	0.97933	0.950	44.82 /29.49	329,462,253	329,000,000
파	233,000,000	1.00	0.97933	0.950	47.03 /29.49	345,707,492	346,000,000
하	233,000,000	1.00	0.97933	1.000	33.01 /29.49	255,420,489	255,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가액 (원)	비준가액 (원)
거	233,000,000	1.00	0.97933	0.960	43.746 /29.49	324,952,430	325,000,000
너	233,000,000	1.00	0.97933	0.960	43.486 /29.49	323,021,107	323,000,000
더	233,000,000	1.00	0.97933	0.970	41.76 /29.49	313,431,349	313,000,000
러	233,000,000	1.00	0.97933	0.960	47.64 /29.49	353,877,697	354,000,000
머	233,000,000	1.00	0.97933	0.960	44.82 /29.49	332,930,277	333,000,000
버	233,000,000	1.00	0.97933	0.960	47.03 /29.49	349,346,518	349,000,000
서	233,000,000	1.00	0.97933	1.010	31.324 /29.49	244,798,525	245,000,000
어	233,000,000	1.00	0.97933	1.060	55.562 /29.49	455,715,649	456,000,000
저	233,000,000	1.00	0.97933	1.080	42.81 /29.49	357,749,628	358,000,000
처	233,000,000	1.00	0.97933	1.060	50.79 /29.49	416,576,038	417,000,000
커	233,000,000	1.00	0.97933	1.060	47.31 /29.49	388,033,321	388,000,000
터	233,000,000	1.00	0.97933	0.960	48.961 /29.49	363,690,301	364,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 참고자료

1. 인근 지역 유사부동산의 가격수준

가격수준	전유면적당 6,000,000원/㎡ ~ 8,000,000원/㎡ 내외 (층별·위치별·면적 등에 따라 다소 차이가 있음)
------	---

2. 인근 평가사례

(출처: 감정평가정보센터-한국감정평가사협회)

기 호	소재지	건물명	층 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (천원)	평가 목적	평가시점	
								사용승인일	
1	지동 481-11	쥬피터88	4층 406호	47.03	38.462	366,000 (본건)	담보	2023.06.30	
								2023.06.29	
2	지동 481-11	쥬피터88	4층 404호	47.64	38.96	351,000 (본건)	기타 담보	2023.08.11	
								2023.06.29	
3	우만동 558-1	더스테이	4층 403호	41.58	26.58	320,000	경매	2023.11.16	
								2023.02.08	
4	우만동 558-1	더스테이	5층 504호	41.58	26.58	369,000	경매	2023.11.10	
								2023.02.08	
5	우만동 558-1	더스테이	5층 503호	41.58	26.58	317,000	담보	2023.03.27	
								2023.02.08	
6	우만동 111-11	에코휘게1	4층 403호	47.205	33.58	293,000	경매	2024.01.05	
								2020.01.17	
7	지동 477-24	펠리체	4층 405호	44.92	적정 대지권	338,000	담보	2023.01.02	
								2022.11.24	
8	우만동 484-14외	더센텀우만 2동	4층 401호	54.15	적정 대지권	317,000	담보	2023.11.02	
								2023.10.26	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 인근 거래사례

(출처: 감정평가정보체계-한국부동산원)

기 호	소재지	건물명	층 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
1	우만동 527-4	주건축물 제1동	4층 402호	29.33	18.194	270,000	9,205,592	2022.08.20
								2022.05.19
2	우만동 527-4	주건축물 제1동	5층 502호	32.29	20.031	300,000	9,290,802	2022.08.22
								2022.05.19
3	우만동 513-8	-	2층 202호	59.97	47.8452	365,000	6,086,377	2024.01.15
								2021.06.11
4	우만동 504-15	원하우스	3층 301호	33.89	27.85	270,000	7,966,952	2022.08.17
								2016.02.22
5	우만동 504-15	원하우스	4층 404호	33.89	27.85	248,000	7,317,793	2022.11.15
								2016.02.22
6	연무동 253-23외	샤인캐슬	3층 302호	36.2444	30.555	239,000	6,594,122	2023.12.18
								2022.08.02

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가사례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액 : 8,625,000,000원

일련 번호	소재지	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (원)	비 고
가	경기도 수원시 팔달구 지동 481-11 쉼터88 주건축물제1동	제2층 제201호	45.426	37.15	327,000,000	-
나		제2층 제202호	41.20	33.694	300,000,000	-
다		제2층 제203호	41.28	33.759	300,000,000	-
라		제2층 제204호	47.13	38.543	339,000,000	-
마		제2층 제205호	44.82	36.654	323,000,000	-
바		제2층 제206호	47.03	38.462	338,000,000	-
사		제2층 제207호	33.01	26.996	250,000,000	-
아		제3층 제301호	45.426	37.15	334,000,000	-
자		제3층 제302호	41.20	33.694	306,000,000	-
차		제3층 제303호	41.28	33.759	307,000,000	-
카		제3층 제304호	47.13	38.543	346,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	소재지	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (원)	비 고
타	경기도 수원시 팔달구 지동 481-11 쥬피터88 주건축물제1동	제3층 제305호	44.82	36.654	329,000,000	-
파		제3층 제306호	47.03	38.462	346,000,000	-
하		제3층 제307호	33.01	26.996	255,000,000	-
거		제4층 제401호	43.746	35.776	325,000,000	-
너		제4층 제402호	43.486	35.563	323,000,000	-
더		제4층 제403호	41.760	34.152	313,000,000	-
러		제4층 제404호	47.640	38.96	354,000,000	-
머		제4층 제405호	44.82	36.654	333,000,000	-
버		제4층 제406호	47.03	38.462	349,000,000	-
서		제4층 제407호	31.324	25.617	245,000,000	-
어		제5층 제501호	55.562	45.521	456,000,000	다락층 소재
저		제5층 제502호	42.81	35.01	358,000,000	다락층 소재
쳐		제5층 제503호	50.79	41.537	417,000,000	다락층 소재
커		제5층 제504호	47.31	38.691	388,000,000	다락층 소재
터		제5층 제505호	48.961	40.041	364,000,000	-
합 계			8,625,000,000			-

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 가 나	경기도 수원시 팔달구 지동	481-11 쥬피터88 주건축물 제1동	단지형 연립주택	철근콘크리트조 (철근)콘크리트 지붕 5층				
	[도로명주소] 경기도 수원시 팔달구 팔달문로 114번길 25-16			1층	18.27			
				2층	352.816			
				3층	349.246			
				4층	344.746			
				5층	278.893			
	동 소	481-11	대	제2종일반주거지역	936.5			
				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호	45.426	45.426	327,000,000	비준가액
				1 소유권대지권	37.15 ----- 936.5	37.15		공용면적 포함
				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호	41.2	41.2	300,000,000	비준가액
			1 소유권대지권	33.694 ----- 936.5	33.694		공용면적 포함	
					토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 163,500,000 163,500,000		
					토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 150,000,000 150,000,000		

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		
다				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제203호	41.28	41.28	300,000,000	비준가액
					33.759			
				1 소유권대지권	-----	33.759		
					936.5			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		150,000,000	
					건 물 :		150,000,000	
라				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제204호	47.13	47.13	339,000,000	비준가액
					38.543			
				1 소유권대지권	-----	38.543		
					936.5			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		169,500,000	
					건 물 :		169,500,000	
마				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제205호	44.82	44.82	323,000,000	비준가액
					36.654			
				1 소유권대지권	-----	36.654		
					936.5			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		161,500,000	
					건 물 :		161,500,000	
바				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제206호	47.03	47.03	338,000,000	비준가액
					38.462			
				1 소유권대지권	-----	38.462		
					936.5			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		169,000,000	
					건 물 :		169,000,000	

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		
사				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제207호	33.01	33.01	250,000,000	비준가액
					26.996			
				1 소유권대지권	-----	26.996		
					936.5			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		125,000,000	
					건 물 :		125,000,000	
아				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	45.426	45.426	334,000,000	비준가액
					37.15			
				1 소유권대지권	-----	37.15		
					936.5			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		167,000,000	
					건 물 :		167,000,000	
자				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호	41.2	41.2	306,000,000	비준가액
					33.694			
				1 소유권대지권	-----	33.694		
					936.5			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		153,000,000	
					건 물 :		153,000,000	
차				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제303호	41.28	41.28	307,000,000	비준가액
					33.759			
				1 소유권대지권	-----	33.759		
					936.5			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		153,500,000	
					건 물 :		153,500,000	

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			
카				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제304호	47.13	47.13	346,000,000	비준가액	
					38.543				공용면적 포함
				1 소유권대지권	-----	38.543			
					936.5				
					토지·건물		배분내역		
					토 지 :		173,000,000		
					건 물 :		173,000,000		
타				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제305호	44.82	44.82	329,000,000	비준가액	
					36.654				공용면적 포함
				1 소유권대지권	-----	36.654			
					936.5				
					토지·건물		배분내역		
					토 지 :		164,500,000		
					건 물 :		164,500,000		
파				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제306호	47.03	47.03	346,000,000	비준가액	
					38.462				공용면적 포함
				1 소유권대지권	-----	38.462			
					936.5				
					토지·건물		배분내역		
					토 지 :		173,000,000		
					건 물 :		173,000,000		
하				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제307호	33.01	33.01	255,000,000	비준가액	
					26.996				공용면적 포함
				1 소유권대지권	-----	26.996			
					936.5				
					토지·건물		배분내역		
					토 지 :		127,500,000		
					건 물 :		127,500,000		

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		
거				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호	43.746	43.746	325,000,000	비준가액
					35.776			
				1 소유권대지권	-----	35.776		
					936.5			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		162,500,000	
					건 물 :		162,500,000	
너				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호	43.486	43.486	323,000,000	비준가액
					35.563			
				1 소유권대지권	-----	35.563		
					936.5			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		161,500,000	
					건 물 :		161,500,000	
더				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제403호	41.76	41.76	313,000,000	비준가액
					34.152			
				1 소유권대지권	-----	34.152		
					936.5			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		156,500,000	
					건 물 :		156,500,000	
러				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제404호	47.64	47.64	354,000,000	비준가액
					38.96			
				1 소유권대지권	-----	38.96		
					936.5			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		177,000,000	
					건 물 :		177,000,000	

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		
머				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제405호	44.82	44.82	333,000,000	비준가액
					36.654			
				1 소유권대지권	-----	36.654		
					936.5			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		166,500,000	
					건 물 :		166,500,000	
버				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제406호	47.03	47.03	349,000,000	비준가액
					38.462			
				1 소유권대지권	-----	38.462		
					936.5			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		174,500,000	
					건 물 :		174,500,000	
서				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제407호	31.324	31.324	245,000,000	비준가액
					25.617			
				1 소유권대지권	-----	25.617		
					936.5			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		122,500,000	
					건 물 :		122,500,000	
어				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제501호	55.562	55.562	456,000,000	비준가액
					45.521			
				1 소유권대지권	-----	45.521		
					936.5			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		228,000,000	
					건 물 :		228,000,000	

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		
저				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제502호	42.81	42.81	358,000,000	비준가액
					35.01			
				1 소유권대지권	-----	35.01		
					936.5			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	179,000,000	
						건 물 :	179,000,000	
처				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제503호	50.79	50.79	417,000,000	비준가액
					41.537			
				1 소유권대지권	-----	41.537		
					936.5			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	208,500,000	
						건 물 :	208,500,000	
커				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제504호	47.31	47.31	388,000,000	비준가액
					38.691			
				1 소유권대지권	-----	38.691		
					936.5			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	194,000,000	
						건 물 :	194,000,000	
터				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제505호	48.961	48.961	364,000,000	비준가액
					40.041			
				1 소유권대지권	-----	40.041		
					936.5			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	182,000,000	
						건 물 :	182,000,000	

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

경기도 수원시 팔달구 지동 소재 "지동초등학교" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 단독주택, 아파트 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하며, 본건 인근에 노선버스정류장이 소재하여 대중교통 사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 건물 내 제2층 제201호외 25개호로서,
외벽 : 석재붙임 마감 및 타일붙임 마감 등,
창호 : 새시창호 등임.

(4) 이용상태

도시형생활주택(단지형연립주택)으로 이용 중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 도시가스보일러에 의한 개별난방설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

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) | |

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형 토지로서, 단지형연립주택 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남서측으로 폭 약 8m, 북동측으로 폭 약 4m 내외의 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역, 비행안전제6구역(전술), 도시교통정비지역, 과밀억제권역임.

(9) 공부와의 차이

본건 일련번호(어) '501호'는 등기사항전부증명서상 전유면적(55.562㎡)과 집합건축물대장상 전유면적(55.662㎡)이 상이함.

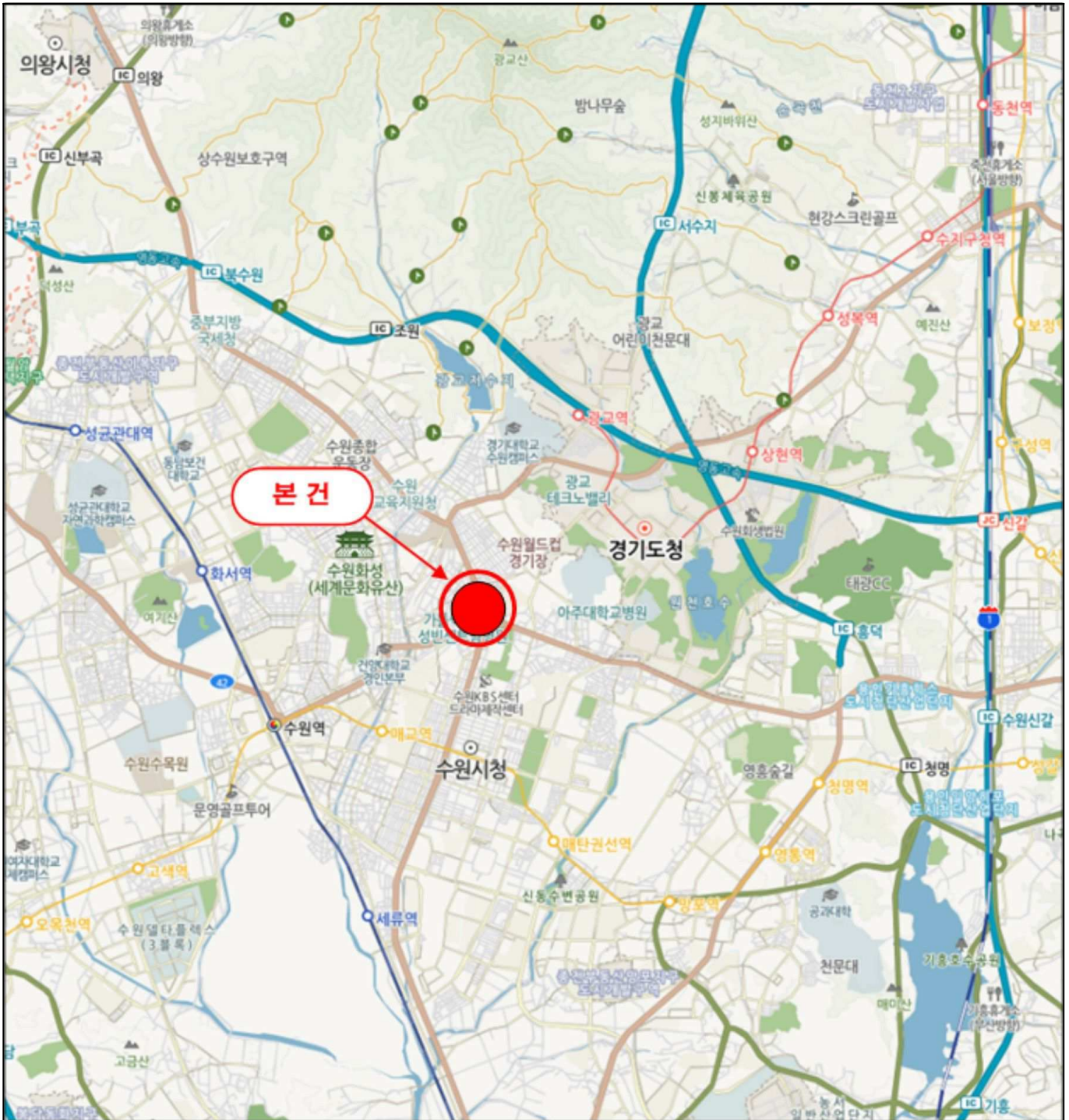
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상임.
- 본건 일련번호(어~커) '501호 ~ 504호'는 다락층이 있는 구조임.

광역 위치도



소재지	경기도 수원시 팔달구 지동 481-11 쥬피터88주건축물 제1동 제2층 제201호외
-----	--



상 세 위 치 도



소 재 지	경기도 수원시 팔달구 지동 481-11 쥬피터88주건축물 제1동 제2층 제201호외
-------	--

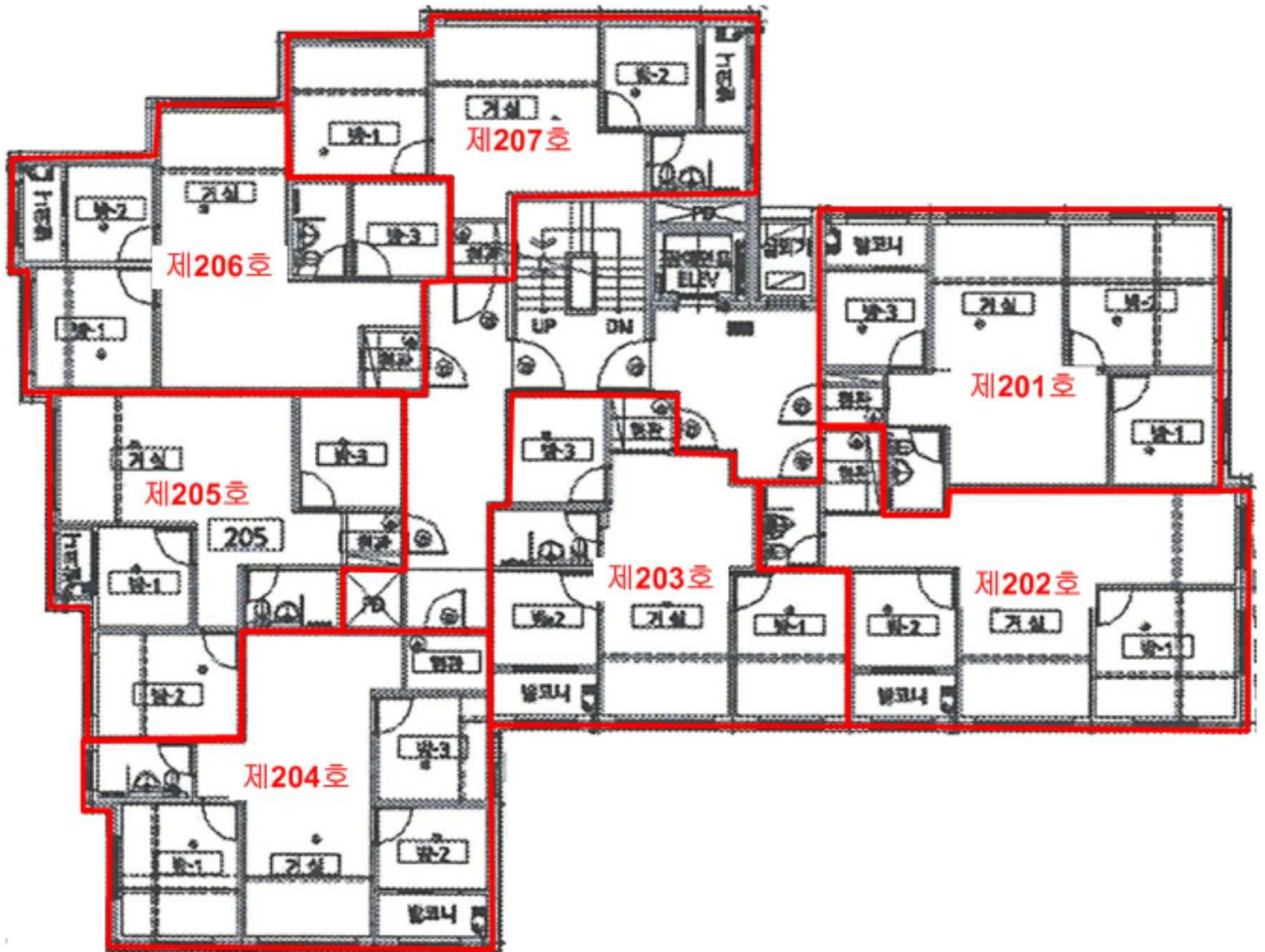


내부구조도



소재지

경기도 수원시 팔달구 지동 481-11 쥬피터88주건축물 제1동 제2층 제201호외



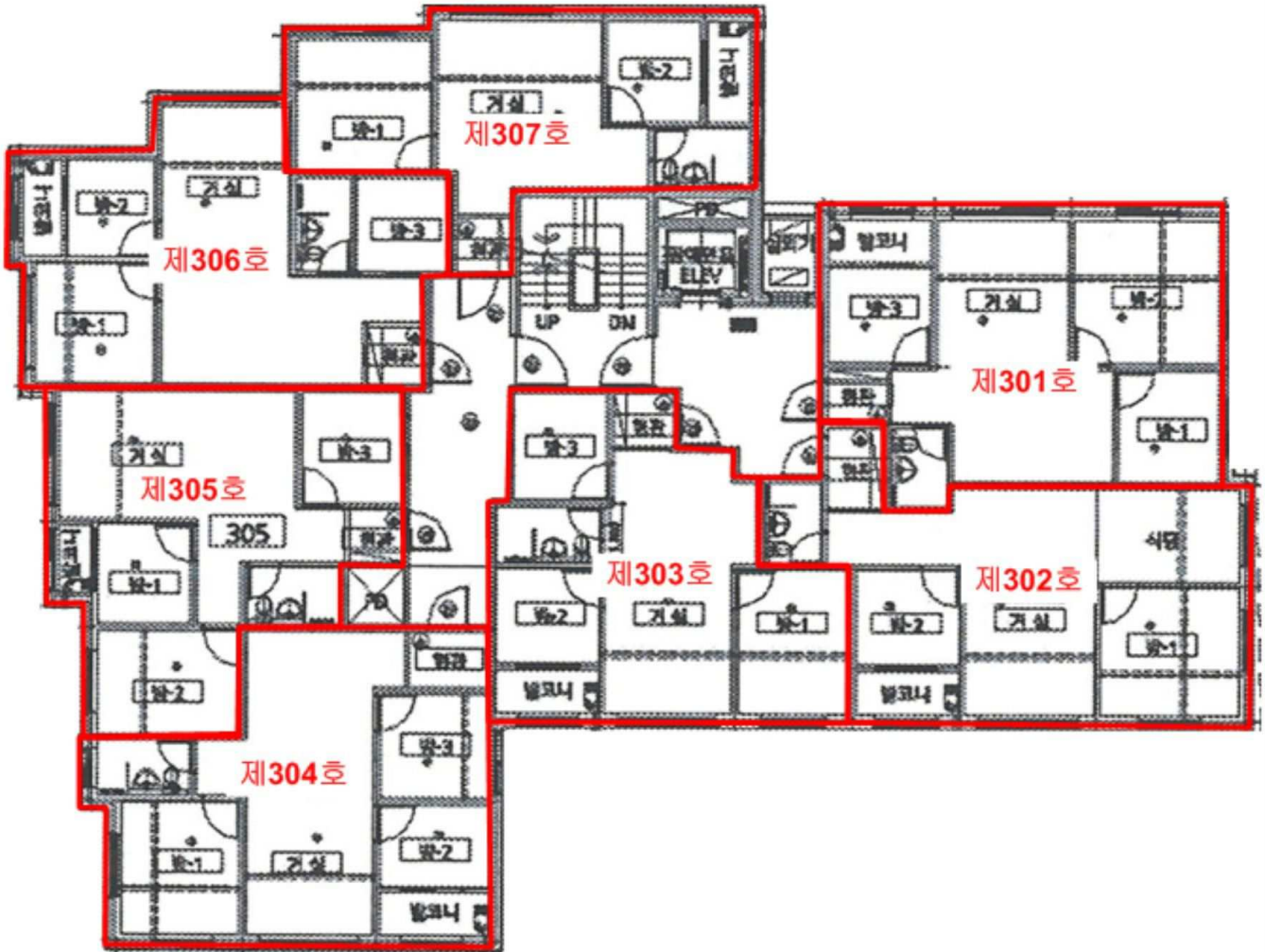
〈 지동 481-11 쥬피터88주건축물 제1동 제2층 호별배치도 〉

내부구조도



소재지 경기도 수원시 팔달구 지동 481-11 쥬피터88주건축물 제1동 제2층 제201호외

No Scale



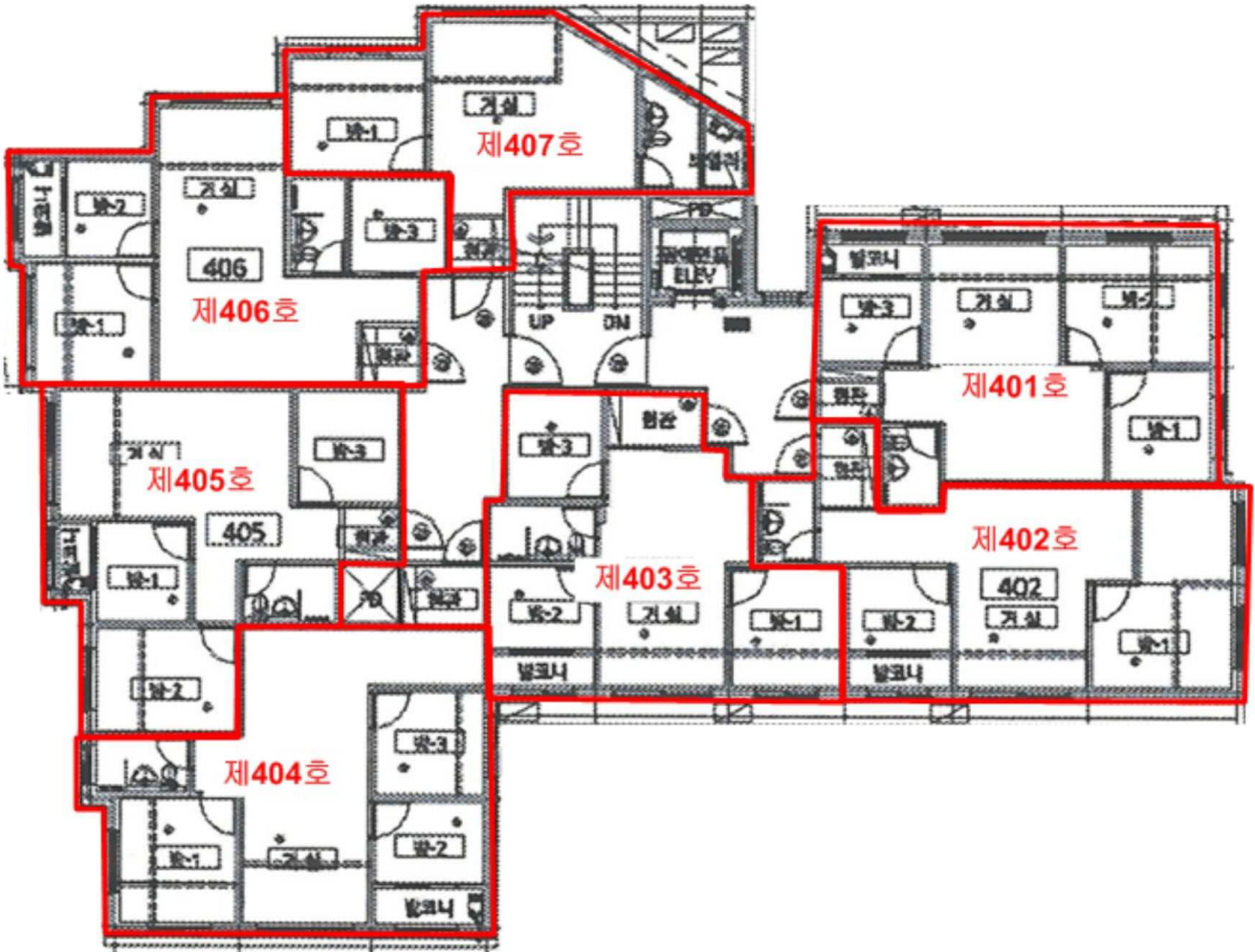
〈 지동 481-11 쥬피터88주건축물 제1동 제3층 호별배치도 〉

내부구조도



소재지

경기도 수원시 팔달구 지동 481-11 쥬피터88주건축물 제1동 제2층 제201호외



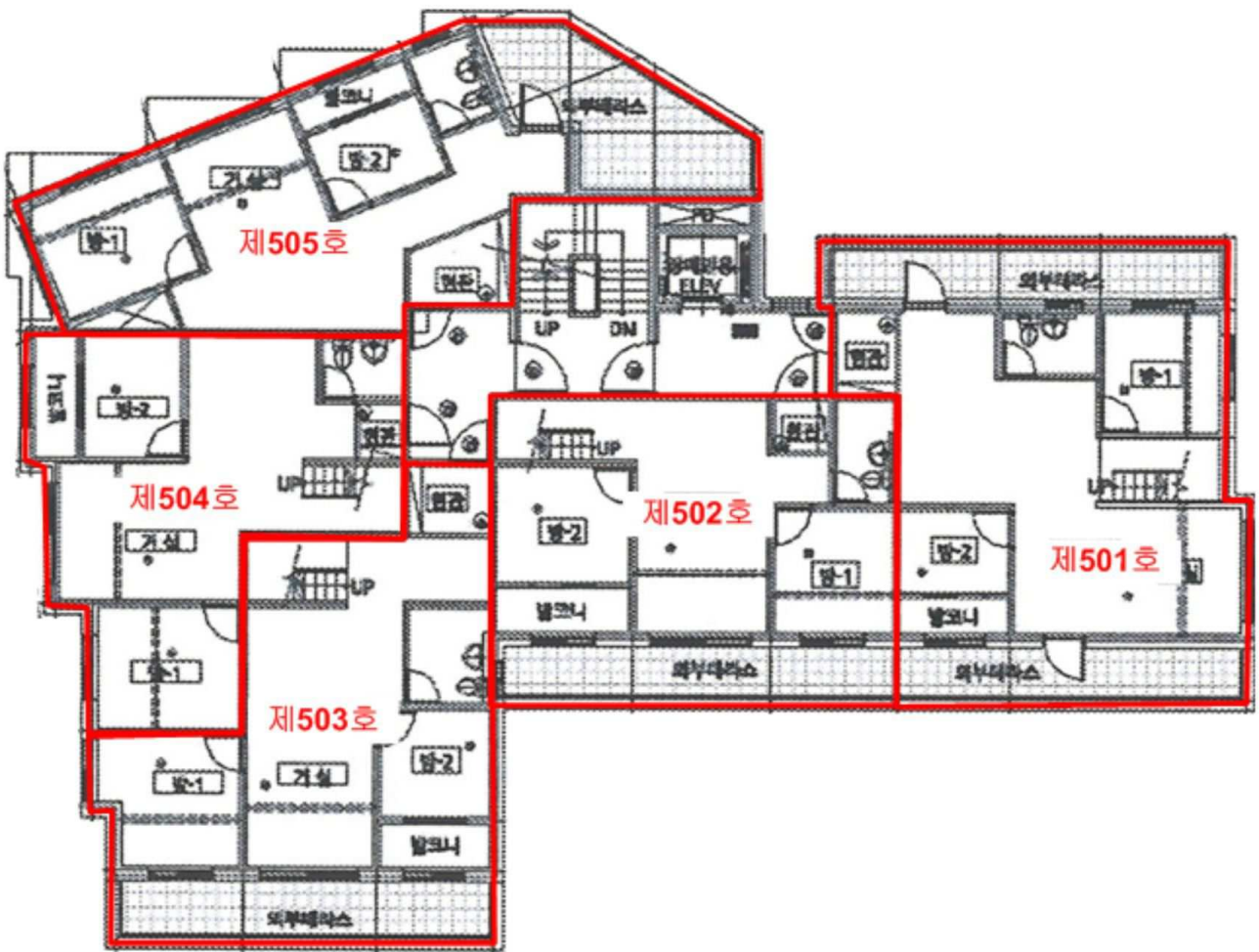
《 지동 481-11 쥬피터88주건축물 제1동 제4층 호별배치도 》

내부구조도



소재지 경기도 수원시 팔달구 지동 481-11 쥬피터88주건축물 제1동 제2층 제201호외

No Scale



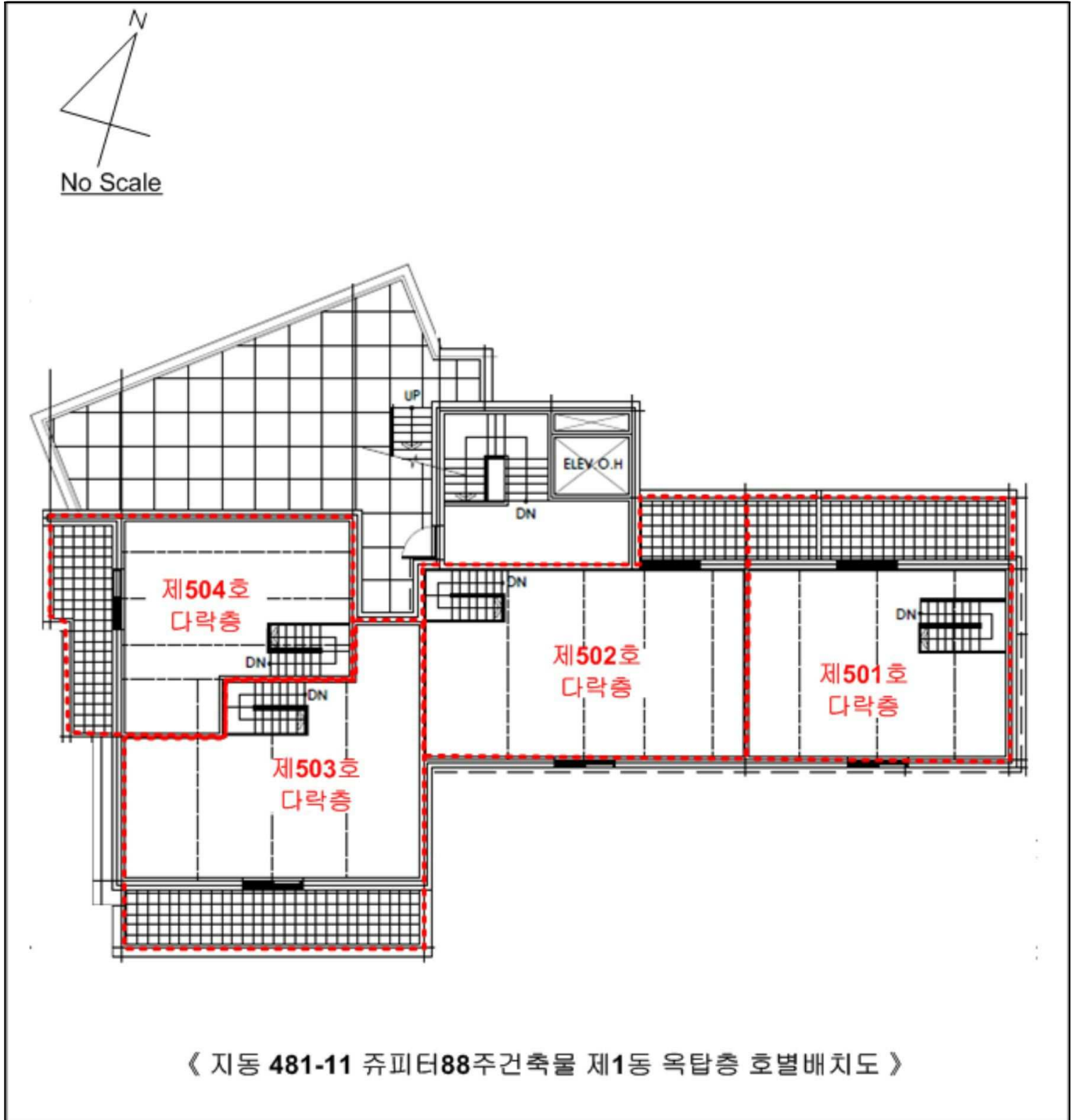
《 지동 481-11 쥬피터88주건축물 제1동 제5층 호별배치도 》

내부구조도



소재지

경기도 수원시 팔달구 지동 481-11 쥬피터88주건축물 제1동 제2층 제201호외



《 지동 481-11 쥬피터88주건축물 제1동 옥탑층 호별배치도 》



()



()

()



2

(201 , 202)



2

(203)



2

(204 , 205)



2

(206 , 207)



3

(301 , 302)



3

(303)



3

(304 , 305)



3

(306 , 307)



4

(401 , 402)



4

(403)



4

(404 , 405)



4

(406 , 407)



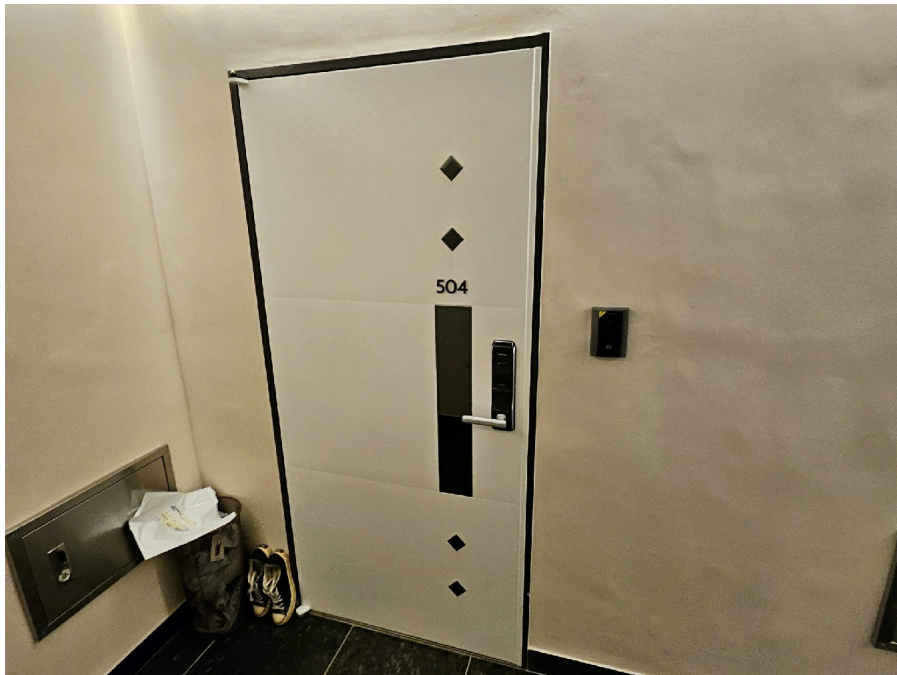
5

(501 , 502)



5

(503)



5

(504)



5

(505)

