

# 감정평가서

## Appraisal Report

의뢰인	무림캐피탈(주)
건명	경기도 수원시 영통구 이의동 1349 광고더로프트 제4층 제441호 외 소재 건물
감정서번호	가람 0217-08-02006

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



**(주)가람감정평가법인 경기지사**

**KAARAM APPRAISAL CO., LTD.**

**TEL:031)273-8085 FAX:031)273-8088**

# 감정평가서 개요 OVERVIEW OF APPRAISAL

## 감정평가의 대상 물건

소재지	경기도 수원시 영통구 이의동 1349 광고더로프트 제4층 제441호외		
물건종류	구분건물	이용상황	자동차관련시설

## 감정평가액

구분	층 / 호수	수량	감정평가액(원)	비고
구분건물	제4층 제441호 외	4개호	207,300,000	비준가액
감정평가액 합계	-	-	207,300,000	-

## 임대내역

주택 (방수 : )	임대보증금(원)	-	월임대료(원)	-
주택 외 (갯수 : )	임대보증금(원)	-	월임대료(원)	-
기타	미상임			

## 물건상황 / 참고 및 유의사항

안정성, 환가성 시장성, 주위환경 등	본 건물은 업무시설 및 상가지대 내 소재하는 자동차관련시설로서, 시장성 및 주위환경 등 제반여건은 무난한 편임.
참고 및 유의사항	-

# (부동산)감정평가표

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

감정평가사

金 載 晉



(주)가람감정평가법인 경기지사 지사장 조성희

(서명 또는 인)

감정평가액	이억칠백삼십만원정 (₩207,300,000.-)		
의뢰인	무림캐피탈(주)	감정평가목적	일반거래<시가참고용>
채무자	-	제출처	무림캐피탈(주)
소유자 (대상업체명)	주식회사다준	기준가치	시장가치
		감정평가조건	-
목록표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간
		2017.08.03	2017.08.03
		작성일	2017.08.03

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	구분건물	4개호	구분건물	4개호	-	207,300,000
		이하	여백			
합계					₩207,300,000	

심사확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p>심사자: 감정평가사</p> <p>金 載 晉</p>
------	---



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 수원시 영통구 이의동 소재 “연무중학교” 남서측 인근에 위치하는 부동산(구분건물-자동차관련시설(주차장))으로서 일반거래(시가참고용)목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가의 대상 물건

소재지	경기도 수원시 영통구 이의동 1349 광고더로프트 제4층 제441호외				
이용상황	자동차관련시설 (주차장), 업무시설(오피스텔), 근린생활시설	건물의 구조 및 규모	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하4층/지상8층	사용승인일	2014.02.28

기호	층·호수	이용상황	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권
가	제4층 제441호	자동차관련시설	16.803	1.056	17.859	2.506
나	제4층 제447호	자동차관련시설	10.195	0.64	10.835	1.52
다	제4층 제448호	자동차관련시설	15.113	0.949	16.062	2.254
라	제4층 제463호	자동차관련시설	29.315	1.842	31.157	4.372
합계	-	-	71.426	4.487	75.913	10.652

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 기준시점 및 실지조사 기간

### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 **2017년 08월 03일**임.

### 나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상은 **2017년 08월 03일 1일** 간 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였음.

## 4. 기준가치 및 감정평가의 조건

### 가. 기준가치

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 나. 감정평가의 조건

없 음.

## 5. 기타 참고사항

없 음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II 감정평가 방법 및 절차

### 1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

#### 가. 감정평가의 근거 법령 등

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

#### 나. 감정평가 관련 규정의 검토

##### n 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

##### n 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## n 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

- ① 감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래 사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

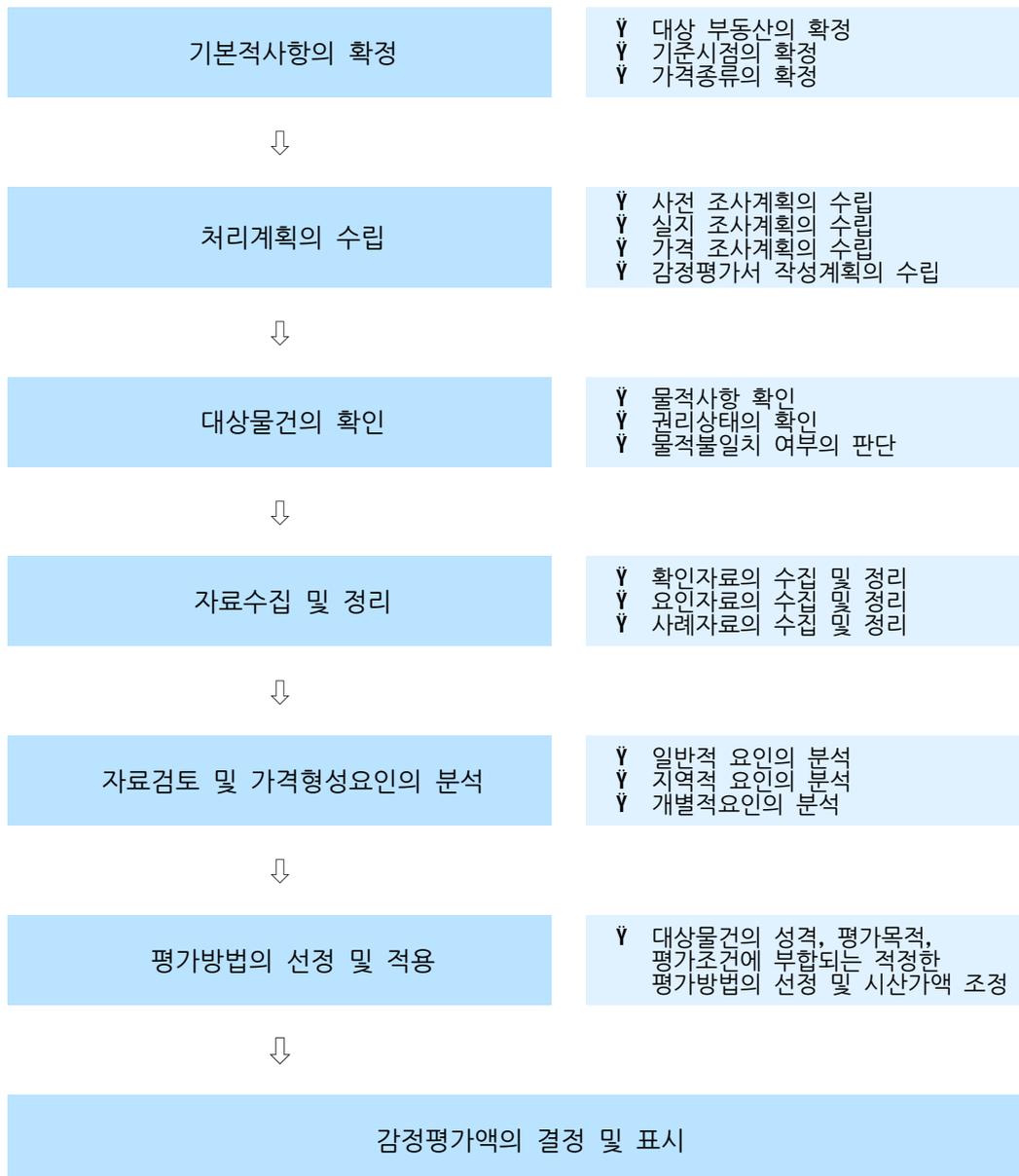
### 다. 본 건에 적용한 감정평가방법

- 1) 본 건은 구분건물로서 토지, 건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 의거 인근 지역내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등 제반 가격 형성요인을 종합 참작하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 거래사례비교법에 의하여 평가하되, 대상물건은 비교가능성 있는 임대사례 등을 찾기가 힘들어 대상 물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익 등을 통해 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등의 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료를 검토하여 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였음.
- 2) 본 건의 면적, 구조 등은 집합건축물대장 등의 공부를 기준하였으며, 위치확인은 건축물대장현황도면 및 점유사용부분에 의거하여 확인하였음.
- 3) 구분소유건물은 집합건물의소유및관리에관한법률 제20조의 규정에 따라 구분 건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물평가명세표에 기재하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 감정평가 절차

본 감정평가보고서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였음.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III 감정평가액 결정에 참고한 자료

### 1. 인근 유사부동산의 가격수준

지리적 위치	이용상황	층수	전유면적당 가격수준(원/㎡)	비고
본 건	오피스텔	본 건과 유사	6,000,000 내외 수준	실거래가격 및 현장조사 등
	사무실	본 건과 유사	2,500,000 ~ 3,000,000 수준	실거래가격 및 현장조사 등

### 2. 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지 층·호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점	비고
a	이의동 1348-2 3층 301호	교육연구 시설	161.92	588,975,000	3,637,000	2015.07.01	-
b	이의동 1348-2 4층 401호	교육연구 시설	161.92	413,010,000	2,551,000	2014.09.22	-

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당자료의 출처를 기준하였으며, 기타 거래조건 등은 통상적인 것으로 전제하였으며, 사례단가는 백원단위에서 반올림하였음.

### 3. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지 층·호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 평가목적	비고
c	이의동 1348-2 3층 303호	교육연구 시설	96.28	291,000,000	3,022,000	'16.10.20 담보	-
d	이의동 1348-2 3층 304호	교육연구 시설	113.6	339,000,000	2,984,000	'16.10.20 담보	-
e	이의동 1348-2 3층 305호	교육연구 시설	93.72	279,000,000	2,977,000	'16.10.20 담보	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV 거래사례비교법에 의한 가액

### 1. 비교사례의 선정

#### 가. 비교사례의 선정 및 그 사유

상기 참고자료 중 대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례인 다음의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

본 건 기호	비교사례 선정
가	a

#### 나. 선정된 비교사례

기호	소재지 층·호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점	비고
a	이의동 1348-2 3층 301호	교육연구 시설	161.92	588,975,000	3,637,000	2015.07.01	-

- ▷ 공용 면적(㎡) : 158.58
- ▷ 대지권 면적(㎡) : 54.02
- ▷ 사용승인일 : 2013.10.07

※ 거래사례의 거래가격 및 거래시점은 등기사항전부증명서를 기준하였으며, 기타 거래조건 등은 통상적인 것으로 전제하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

결정의견	본 비교사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
사정보정치	1.000

## 3. 시점수정

### 가. 지역별 자본수익률(경기)

(출처 : 한국감정원, 단위 : %)

구분	1분기	2분기	3분기	4분기
2015년	0.70	0.17	0.09	0.33
2016년	0.51	0.17	0.28	0.10

### 나. 시점수정치

기호	비교 사례	지 역 (산 정 기 간)	유형	시점수정치
가	a	경기 (2015.07.01 ~ 2017.08.03)	매장용 (집합)	$(1+0.0009) * (1+0.0033) * (1+0.0051) * (1+0.0017) * (1+0.0028) * (1+0.001) * (1+0.001 * 215/92) \approx 1.01726$

※본 건의 기준시점은 2017년 3분기이나, 기준시점 현재 공시된 지역별 집합 매장용 자본수익률은 2016년 4분기까지 이므로 이를 연장하여 적용함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 가치형성요인 비교

### n 가치형성요인 비교항목

항 목	세 항 목
외 부 요 인	고객의 유동성과의 적합성
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)
건 물 요 인	단지내 주차의 편리성
	건물전체의 공실률
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율
	건물의 구조 및 마감상태
	건물의 규모 및 최고층수
개 별 요 인	층별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	주출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	향별 효용
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기
기 타 요 인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### n 가치형성요인 비교치

본 건 기 호	비교 사 례	외부요인	건물요인	개별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
가	a	1.00	0.75	1.50	1.00	1.125
나	a	1.00	0.75	0.80	1.00	0.600
다	a	1.00	0.75	0.80	1.00	0.600
라	a	1.00	0.75	1.00	1.00	0.750
비교	<p>■ 기호(가) 건물은 자동차관련시설로서, 비교사례에 비하여 건물요인에서 열세하나, 현황 '오피스텔'로 이 용 중인 바, 개별요인에서 우세함.</p> <p>■ 기호(나,다) 건물은 자동차관련시설로서, 비교사례에 비하여 건물요인에서 열세하며, 현황 기호(나)-'창 고', 기호(다)-'화장실'로 이용 중인 바, 개별요인에서 열세함 .</p> <p>■ 기호(라) 건물은 자동차관련시설로서, 비교사례에 비하여 건물요인에서 열세함.</p>					

### 5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{시산가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

기호	비교 사 례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
가	a	3,637,000	1.000	1.01726	1.125	4,162,246	16.803	69,938,220	69,900,000
나	a	3,637,000	1.000	1.01726	0.600	2,219,865	10.195	22,631,524	22,600,000
다	a	3,637,000	1.000	1.01726	0.600	2,219,865	15.113	33,548,820	33,500,000
라	a	3,637,000	1.000	1.01726	0.750	2,774,831	29.315	81,344,171	81,300,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액을 상기 “감정평가액결정에 참고한 자료”(인근 유사부동산의 가격수준, 거래동향, 감정평가전례) 등과 비교시, “거래사례비교법”에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 “거래사례비교법”에 의한 시산가액을 기준으로, 최근의 부동산 가격동향, 장래의 불확실성 등을 종합 참작하여 감정평가액을 결정하였음..

### 2. 감정평가액의 결정

기호	층·호수	전유면적 (㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액 결정 (원)
가	제4층 제441호	16.803	69,900,000	69,900,000
나	제4층 제447호	10.195	22,600,000	22,600,000
다	제4층 제448호	15.113	33,500,000	33,500,000
라	제4층 제463호	29.315	81,300,000	81,300,000
합계		71.426	207,300,000	207,300,000

※전유면적 기준

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 구분건물(비주거용 집합건물)의 토지·건물 배분가격 산정

구분소유건물은 집합건물의소유및관리에관한법률 제20조의 규정에 따라 구분 건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분함.

가. 토지·건물 배분비율에 관한 참고자료(출처:한국부동산연구원)

【표2 : 비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표】

구분			해당층											
			지하		1층		2층		3~5층		6~10층		11층 이상	
			토지	건물	토지	건물								
매장업용건물	서울	5층 이하	3.7~ 4.7	6.3~ 5.3	2.1~ 3.1	7.9~ 6.9	3.4~ 4.4	6.6~ 5.6	3.7~ 4.7	6.3~ 5.3				
		6층 이상	3.5~ 4.5	6.5~ 5.5	1.8~ 2.8	8.2~ 7.2	3.0~ 4.0	7.0~ 6.0	3.6~ 4.6	6.4~ 5.4	3.6~ 4.6	6.4~ 5.4		
	부산	5층 이하	3.5~ 4.5	6.5~ 5.5	1.8~ 2.8	8.2~ 7.2	3.2~ 4.2	6.8~ 5.8	3.6~ 4.6	6.4~ 5.4				
		6층 이상	3.3~ 4.3	6.7~ 5.7	1.4~ 2.4	8.6~ 7.6	2.6~ 3.6	7.4~ 6.4	3.5~ 4.5	6.5~ 5.5	3.6~ 4.6	6.4~ 5.4		
	대도시	5층 이하	3.1~ 4.1	6.9~ 5.9	1.5~ 2.5	8.5~ 7.5	2.6~ 3.6	7.4~ 6.4	2.9~ 3.9	7.1~ 6.1				
		6층 이상	2.5~ 3.5	7.5~ 6.5	1.2~ 2.2	8.8~ 7.8	2.0~ 3.0	8.0~ 7.0	2.6~ 3.6	7.4~ 6.4	2.5~ 3.5	7.5~ 6.5		

### 나. 배분비율에 따른 토지·건물의 가격

상기자료를 참조하되, 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제약요인을 등을 종합적으로 고려하여 배분비율을 결정함.

기 호	층·호수	비준가액 (원)	토지:건물 배분비율	토지가격 (원)	건물가격 (원)
가	제4층 제441호	69,900,000	3.5:6.5	24,500,000	45,400,000
나	제4층 제447호	22,600,000	3.5:6.5	7,900,000	14,700,000
다	제4층 제448호	33,500,000	3.5:6.5	11,700,000	21,800,000
라	제4층 제463호	81,300,000	3.5:6.5	28,500,000	52,800,000
총 액	-	207,300,000	-	72,600,000	134,700,000

# 구분건물 감정평가 명세표

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  가	경기도 수원시 영통구 이의동 [도로명주소] 경기도 수원시 영통구 에듀타운로 106번길 46	1349 광고 더로프트	자동차 관련시설 (주차장), 업무시설 (오피스텔) 근린생활 시설	철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트지붕						
				8층						
				지4층	1,159.092					
				지4층	345.635					
				지3층	3,378.291					
				지2층	3,389.268					
				지1층	3,400.261					
				1층	1,396.532					
				1층	1,069.219					
				1층	440.012					
		2층	2,808.918							
		3층	2,808.918							
		4층	1,004.851							
		4층	364.118							
		4층	71.426							
		5층	1,446.542							
		6층	1,454.222							
		7층	1,467.022							
		8층	1,454.222							
			"	1349	주차장	준주거지역	3,703			
				(내) 철근콘크리트 구조 제4층 제441호	16.803	16.803	-	69,900,000	비준가액 (공용면적 포함:17.859 ㎡) 현황'오피스텔'	
			1.소유권	2.506						
			대지권	3,703x----- 3703		2.506				
						토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 24,500,000 45,400,000		

# 구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
나				(내) 철근콘크리트 구조 제4층 제447호	10.195	10.195	-	22,600,000	비준가액 (공용면적 포함:10.835 ㎡) 현황'창고'
				1.소유권	1.52				
				대지권	3,703x----- 3703	1.52			
						토지·건물 토 지: 건 물:	배분내역 7,900,000 14,700,000		
다				(내) 철근콘크리트 구조 제4층 제448호	15.113	15.113	-	33,500,000	비준가액 (공용면적 포함:16.062 ㎡) 현황'화장실'
				1.소유권	2.254				
				대지권	3,703x----- 3703	2.254			
						토지·건물 토 지: 건 물:	배분내역 11,700,000 21,800,000		
라				(내) 철근콘크리트 구조 제4층 제463호	29.315	29.315	-	81,300,000	비준가액 (공용면적 포함:31.157 ㎡) 현황'사무실'
				1.소유권	4.372				
				대지권	3,703x----- 3703	4.372			
						토지·건물 토 지: 건 물:	배분내역 28,500,000 52,800,000		
합 계					\ 207,300,000.-				
이 하 여 백									

# 구분건물 개별요인 분석표- 1

소 재 지	경기도 수원시 영통구 이의동 1349
건 물 명 칭 및 동 · 호 수	광고더로프트 제4층 제441호외 3개호
지 리 적 위 치 및 주 위 환 경	본 건물은 경기도 수원시 영통구 이의동 소재 “연무중학교” 남서측 인근에 위치하는 근린생활시설로서, 주위는 아파트단지 및 근린생활시설 등이 소재하는 상가지대로서, 제반 주위환경은 대체로 무난함.
교 통 상 황	본 건물까지 차량 출입 용이하며, 인근에 노선버스정류장이 개통예정인 지하철역(신분당선-도청역)이 소재하여 전반적인 교통여건은 양호함.
접 면 도 로 상 황	본 건물 북서측 및 북동측으로 노폭 약 16m 내외의 아스콘 포장도로와 각각 접하며, 포장상태 및 계통성 등은 양호함.
토 지 이 용 계 획 및 공 법 상 제 한 사 항	도시지역, 준주거지역, 제1종지구단위계획구역, 주차장, 중로2류(접합), 가축사육제한구역, 택지개발예정지구, 상대보호구역(광고고등학교(수원교육지원청문의))
주 위 환 경	

## 구분건물 개별요인 분석표- 2

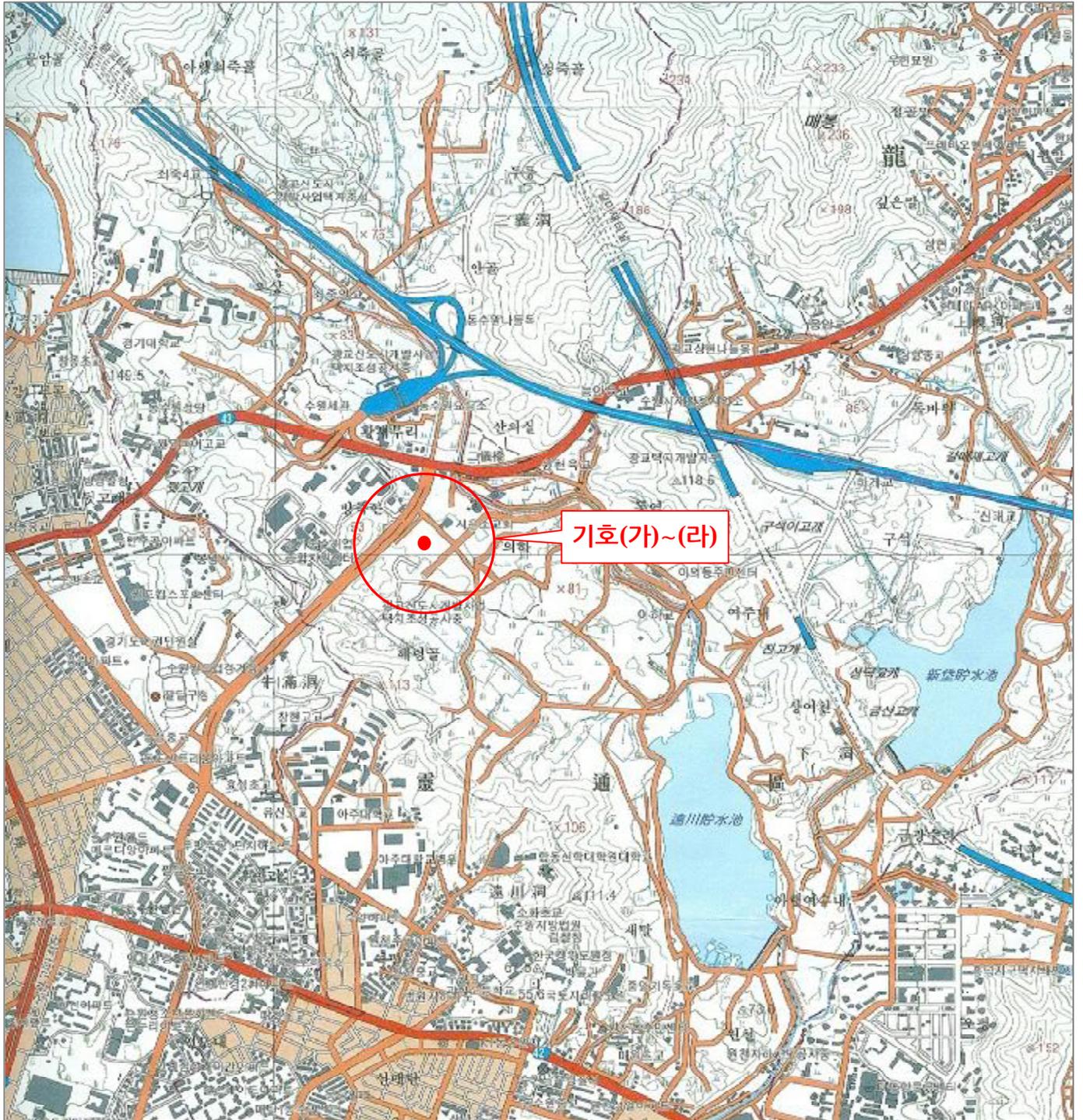
건물의 구조 및 마감재 등	구조 및 규모 : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 규모 : 지하 4층/지상 8층 외벽 : 외장판넬 붙임 및 드라이비트 마감 내벽 : 모르타르위 수성페인트 및 인테리어 마감 창호 : 알루미늄샤시창호 마감 등임.						
이 용 상 황	본 건물은 공히 기준시점 현재, '자동차관련시설(주차장)'임.						
관 리 상 태	① 양호 ② 보통 ③ 불량			사 용 승 인 일		2014.02.28	
부 대 설 비 등	급배수 위생설비	난방 설비	냉방 설비	소화전 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	주차시설
	○	-	-	○	○	○	○
공부와와의 차이 및 기타	본 건물은 공부상 공히 '자동차관련시설(주차장)'이나, 기호(가)-'오피스텔', 기호(나)-'창고', 기호(다)-'화장실', 기호(라)-'사무실'로 이용 중임.						
본 건 전 경							

# 광역 위치도

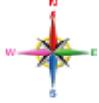


소재지

경기도 수원시 영통구 이의동 1349  
광고더로프트 제4층 제441호 외

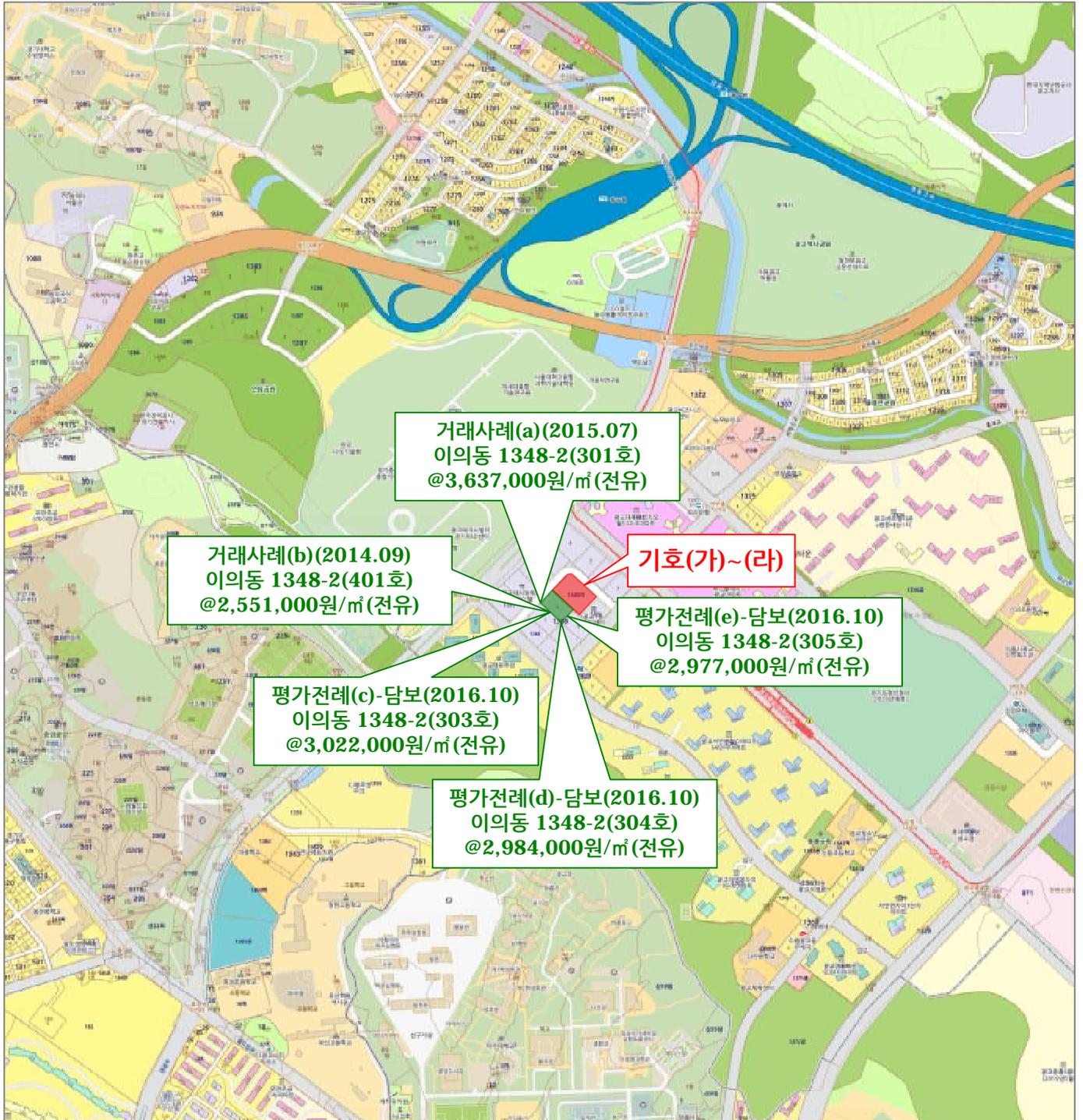


# 위 치 도

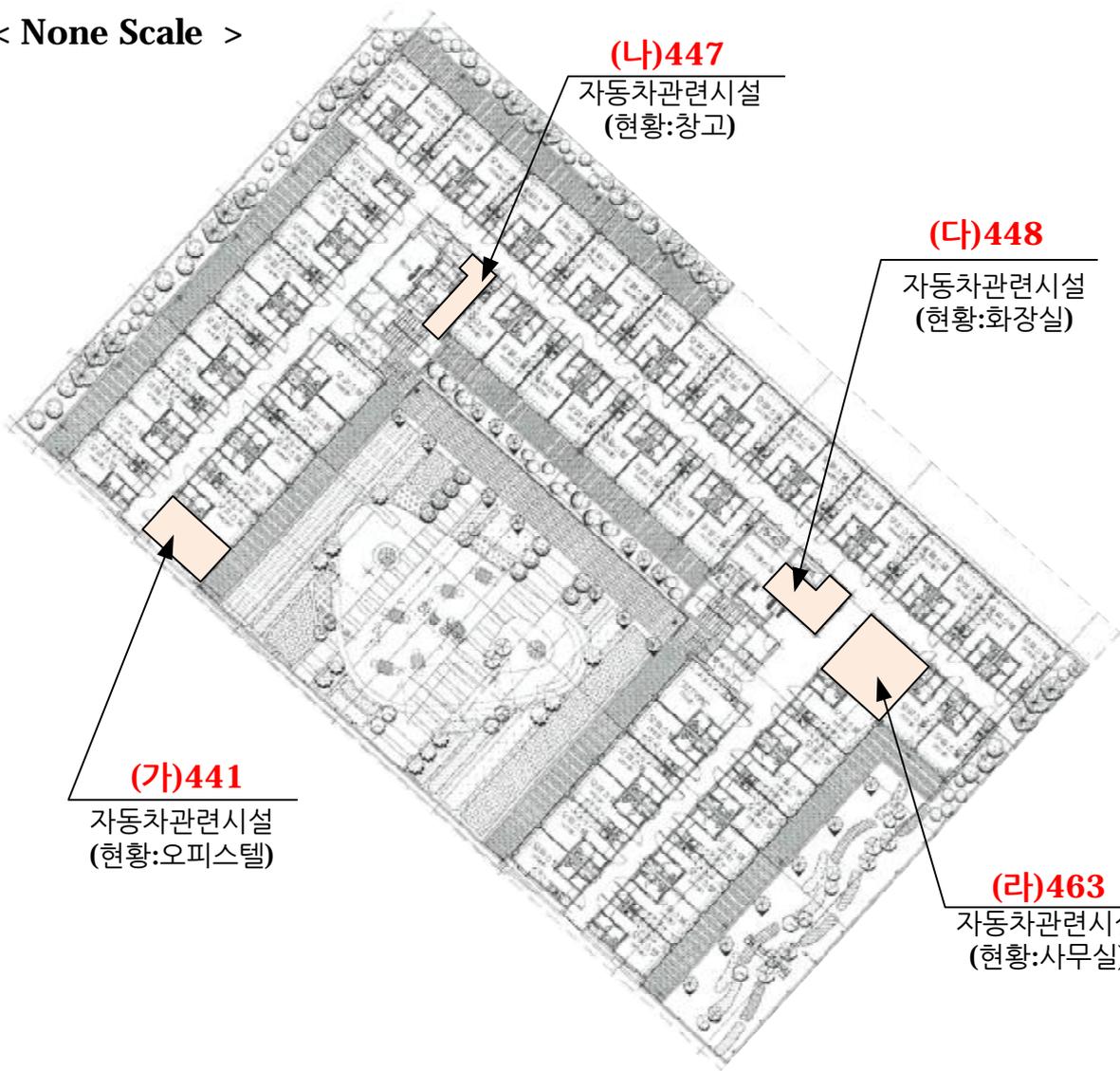


소재지

경기도 수원시 영통구 이의동 1349  
광고더로프트 제4층 제441호 외



# 호별배치도 및 내부이용개황도



## < 광고더로프트 제4층 제441호 외 >

임대차 내역						
임대부분	임차인	방수	임대금액 (원)		우선변제 미달액	비고
			임대차보증금	월임료		
(가)~(라)	미상	-	-	-	-	-
합계		-	-	-	-	-

# 사 진 용 지



본 건 소재 건물



본 건 소재 건물

# 사 진 용 지



본 건 주변환경 및 인접도로



본 건 주변환경 및 인접도로

# 사 진 용 지



기호(가) 전경

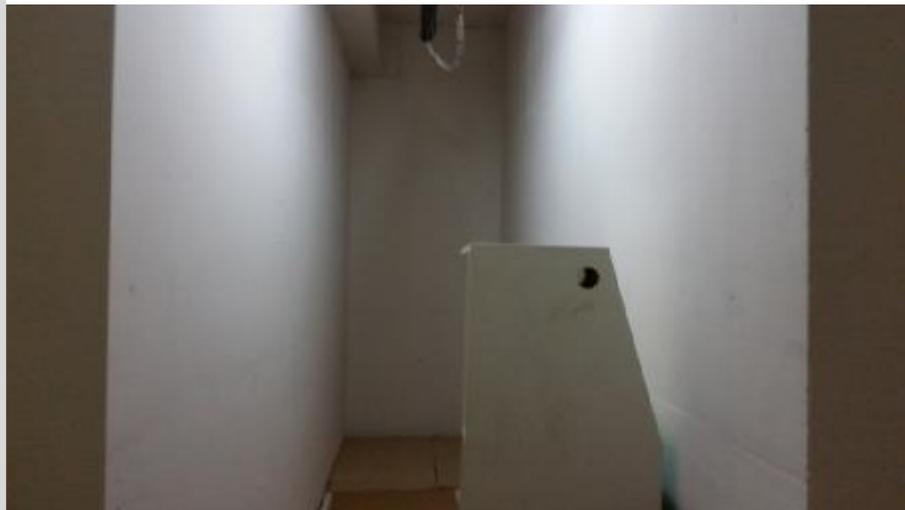


기호(가) 내부

# 사 진 용 지



기호(나) 전경



기호(나) 내부

# 사 진 용 지



기호(다) 전경

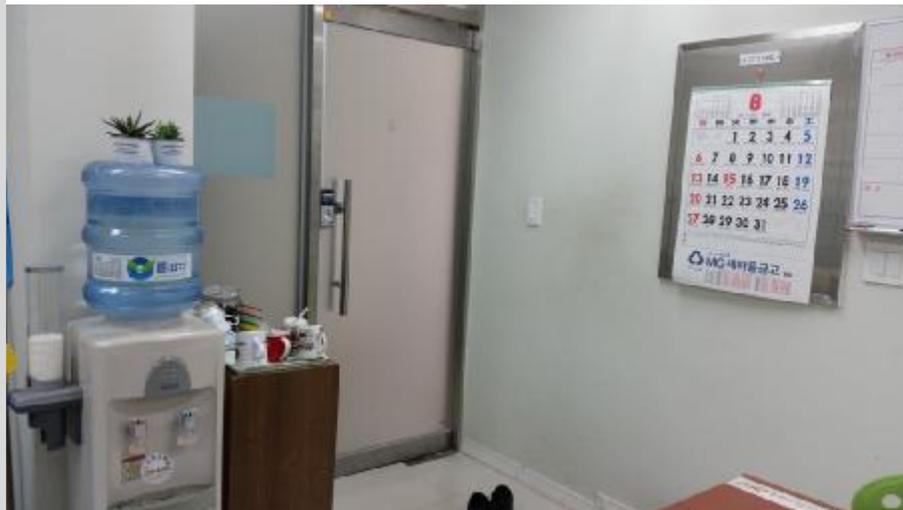


기호(다) 내부

# 사 진 용 지



기호(라) 전경



기호(라) 내부