

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인	 여수수산업협동조합 수도권채권관리팀장
건명	경기도 수원시 영통구 이의동 1332 광고시원호반베르디움 제202동 제7층 제709호
감정서번호	가람 0126-06-00287

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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.



(주)가람감정평가법인
KAARAM APPRAISAL CO., LTD.
TEL:02)556-0048 FAX:02)553-8998

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

김주용

金株用 (인)

(주)가람감정평가법인 대표이사 공무경

감정평가액	이억일천오백만원정(₩215,000,000.-)				
의뢰인	여수수산업협동조합 수도권채권관리팀장	감정평가목적	공매		
채무자	-	제출처	여수수산업협동조합 수도권채권관리팀		
소유자 (대상업체명)	김지연 (수탁자: 신영부동산신탁주식회사)	기준가치	시장가치		
		감정평가조건	-		
목록표시 근거	등기사항전부증명서, 집합건축물대장	기준시점	조사기간	작성일	
		2026.06.12	2026.06.12	2026.06.15	

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	215,000,000
			이 하 여 백			
	합계					₩215,000,000

심사자는 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사

정다운

정다운

정다운 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 수원시 영통구 이의동 소재 '경기도청' 북서측 인근에 위치하는 부동산(광고시원호반베르디움 제202동 제7층 제709호)으로서 공매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 대상 물건

소재지	경기도 수원시 영통구 이의동 1332 경기도 수원시 영통구 센트럴타운로 85 (이의동)		
건물명 및 층·호수	광고시원호반베르디움 제202동 제7층 제709호		
건물 개황	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)
	38,562.7	7,185.048	-0/12
	주구조	주용도	사용승인일
	철근콘크리트구조 평지붕	업무시설(오피스텔)	2015.02.26

기호	층 / 호수	이용상황	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)
가	7층/709호	오피스텔	29.96	43.035	72.995	7.409

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 2026년 6월 12일임.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상은 2026년 6월 12일 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였음.

4. 기준가치 및 감정평가의 조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 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, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가의 조건

없 음.

5. 기타 참고사항

가. 본 감정평가는 공매를 목적으로 감정평가한 것으로 감정평가서는 담보목적 등 공매 목적 외의 용도로 사용할 수 없으며, 이로 인한 당 법인의 책임은 없음.

나. 본건은 기준시점 현재 이해관계인의 부재 및 폐문부재로 건물 내부를 직접 확인하지 못하여 집합건축물 대장상의 건축물현황도와 외관상 건물구조 및 상태의 관찰과 탐문 등에 의하였음.

다. 본건 중 4층 면적이 일반건축물대장상 표제부 면적(698.986㎡)과 등기사항전부증명서상 표제부 면적(698.866㎡)이 상이하나, 이는 단순 오기로 판단되는바 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 전입세대 확인서 내역

주민등록 전입세대 열람 내역

- 도로명 주소: 경기도 수원시 영통구 센트럴타운로85, 202동 709호
- 지번 주소: 경기도 수원시 영통구 이의동 1332, 202동 709호
- 열람일: 2026.06.12

순번	세대주성명	전입일자	등록구분	비고 (소유자와의 관계)
1	김 계연	2021-06-25	거주자	-

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

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 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

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 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 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- ③ 감정평가법인등은 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

■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

- ① 감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

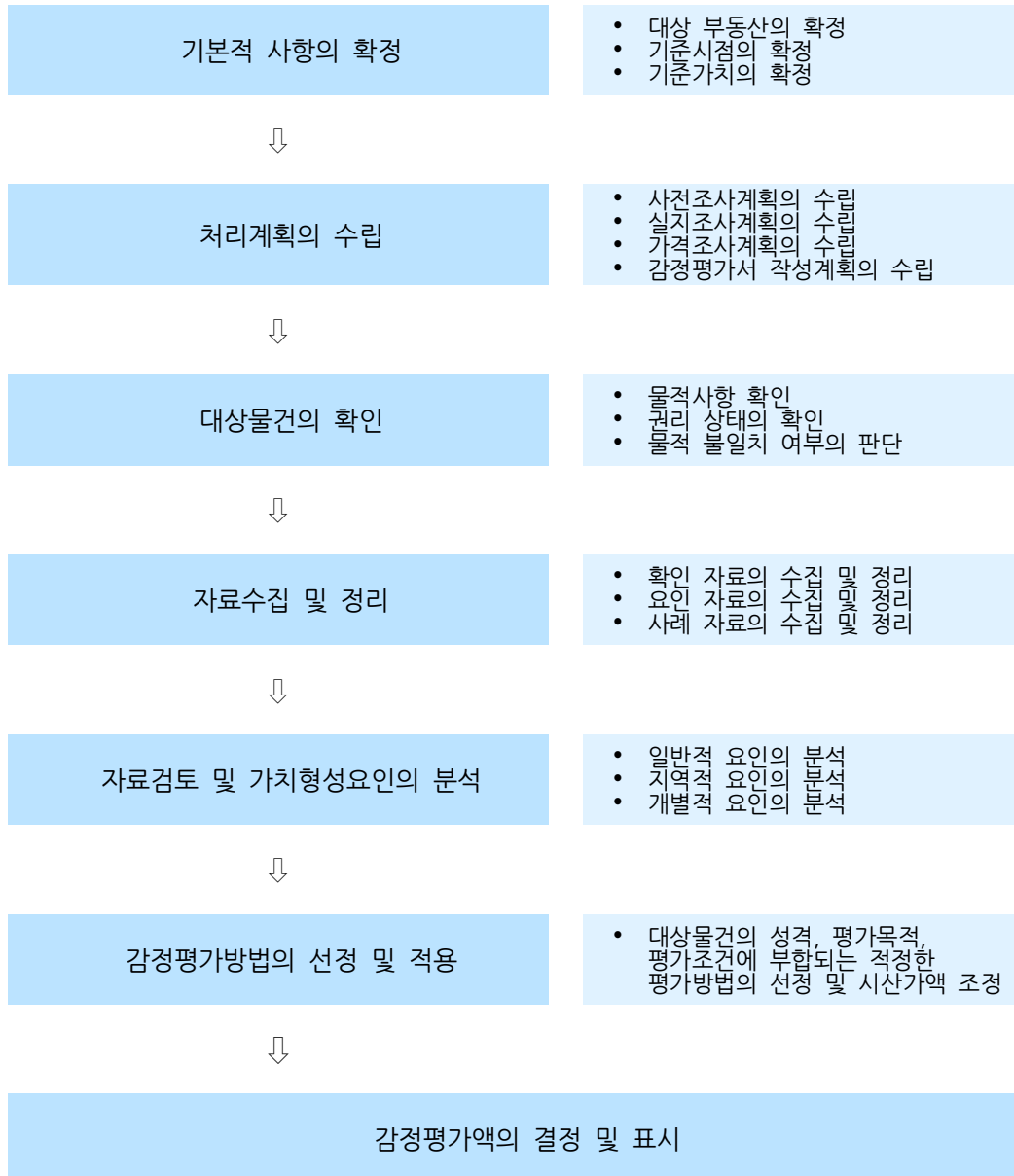
다. 본건에 적용한 감정평가방법

- 1) 본건은 구분건물로서 토지, 건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 의거 인근 지역 내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별 . 향별 . 위치별 효용성 등 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 거래사례비교법에 의하여 평가하되, 대상물건은 거래가 활발하게 이루어지는 시장성이 높은 구분건물로서, 대상물건의 특성상 원가법이나 수익환원법을 적용하는 것이 합리적이지 아니한바, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료를 검토하여 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였음.
- 2) 본건의 면적, 구조 등은 집합건축물대장 등의 공부를 기준하였으며, 위치확인은 집합건축물대장 상의 건축물현황도 등에 의거하여 확인하였음.
- 3) 본건의 내부구조는 집합건축물대장 상의 건축물 현황도를 기준하여 작성하였는바, 업무진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가 절차

본 감정평가서는 「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(타입)	전유면적 기준 가격수준(원/㎡)	비고
본건 단지 내	오피스텔	전층 (전용 30㎡)	7,000,000 내외	현장조사 및 실거래가

2. 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지 건물명 동/층/호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	거래시점	사용승인일
#1	이의동 1332 광교시원호반베르디움 201동 / 7층 / 704호	오피스텔	29.96	210,000,000	7,010,000	2025.12.30	2015.02.26
#2	이의동 1332 광교시원호반베르디움 202동 / 7층 / 714호	오피스텔	35.015	277,000,000	7,910,000	2025.05.29	2015.02.26
#3	이의동 1332 광교시원호반베르디움 201동 / 10층 / 1003호	오피스텔	29.96	217,000,000	7,240,000	2025.01.23	2015.02.26

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당 자료의 출처를 기준하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지 건물명 동/층/호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	기준시점 평가목적	사용승인일
#ㄱ	이의동 1332 광고시원호반베르디움 201동 / 12층 / 1212호	오피스텔	29.96	230,000,000	7,680,000	2022.03.25 담보	2015.02.26
#ㄴ	이의동 1332 광고시원호반베르디움 201동 / 4층 / 416호	오피스텔	29.711	248,000,000	8,350,000	2022.03.04 경매	2015.02.26

4. 인근 유사부동산의 경매통계 분석(경기도 수원시 영통구 최근1년 평균)

(출처: 인포케어)

용도 구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
오피스텔(주거)	6,440,000,000원	5,234,868,649원	81.3	107	22	20.6
오피스텔	1,403,000,000원	1,183,260,997원	84.3	10	5	50.0

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.

본건 기호	비교사례 선정
가	#2

나. 선정된 비교사례

기호	소재지 건물명 동/층/호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가(원)	거래시점 사용승인일
#2	이의동 1332 광고시원호반베르디움 202동 / 7층 / 714호	오피스텔	35.015	8.667	277,000,000	7,910,000	2025.05.29 2015.02.26

※ 거래사례의 거래가격 및 거래시점은 등기사항전부증명서를 기준하였음.

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 실지조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
사정보정치	1.000

3. 시점수정

■ 본건 가 / 사례기호 #2

본건은 구분건물[오피스텔]로서 「감정평가에 관한 규칙」 제 14조 제 2항 제 2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한바, 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 중 경기도 수원시 오피스텔 매매가격지수를 적용하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였음.

(출처: 한국부동산원 조사발표)

구분	적용치	비고
사례의 매매시점 당시 매매가격지수	97.5	2025년04월
기준시점 당시 매매가격지수	95.1	2026년04월
시점수정치	0.97549	95.12/97.51

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 가치형성요인 비교

■ 주거용 [본건 기호 가 / 비교사례 #2]

요인 구분	세부 항목	검토의견	격차율
건물 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로로 폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
건물 내부 요인	시공업체의 브랜드	대등함.	1.00
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호별 요인	층별 효용	본건은 사례 대비 전유부분의 면적은 우세하나, 차량 소음 등에서 열세하여 전반적인 호별요인 열세함.	0.93
	향별 효용		
	위치별 효용 (동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
개별요인 비교치			0.930

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

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

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
가	#2	7,910,000	1.000	0.97549	0.930	7,175,997	29.96	214,992,870	215,000,000

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, 본건의 평가목적(공매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액의 결정

기호	건물명 동/층/호수	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
가	광교시원호반베르디움 202동 / 7층 / 709호	29.96	215,000,000	비준가액
결정된 감정평가액			215,000,000	

구분건물 개별요인 분석표-1

소 재 지	경기도 수원시 영통구 이의동 1332
건 물 명 칭 및 동·층·호수	광고시원호반베르디움 제202동 제7층 제709호
지 리 적 위 치 및 주 위 환 경	본건은 경기도 수원시 영통구 이의동 소재 “경기도청” 북서측 인근에 위치하며, 주변은 대단위 아파트단지, 오피스텔, 업무시설, 각급 학교 및 각종 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서 안정성, 환가성, 시장성 및 주위환경 등 제반여건은 무난한 편임.
교 통 상 황	본건까지 제반차량의 진·출입 등은 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 지하철(신분당선) “광고중앙역”이 소재하는 등 제반 교통상황 등은 무난함.
접 면 도 로 상 황	본건 단지는 남서측으로 노폭 약 35미터 내외, 북서측으로 노폭 약 30미터 내외, 북동측 및 남동측으로 노폭 약 20미터 내외의 포장도로와 각각 접하며, 타 지역으로의 연계성은 무난함.
토 지 이 용 계 획 및 공 법 상 제 한 사	도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(광고지구), 대로1류(폭 35m~40m)(2012-01-05)(접합), 대로3류(폭 25m~30m)(2012-01-05)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(2012-01-05)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(가칭 이의8초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(광고고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(연무중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(가칭 이의8초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구<택지개발촉진법>, 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(대상자: 외국인 등/대상용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대주택), 토지거래계약에관한허가구역(2025-10-20)(대상용도:아파트/허가지정기간:2025.10.20.~2026.12.31.)
주 위 환 경	

구분건물 개별요인 분석표-2

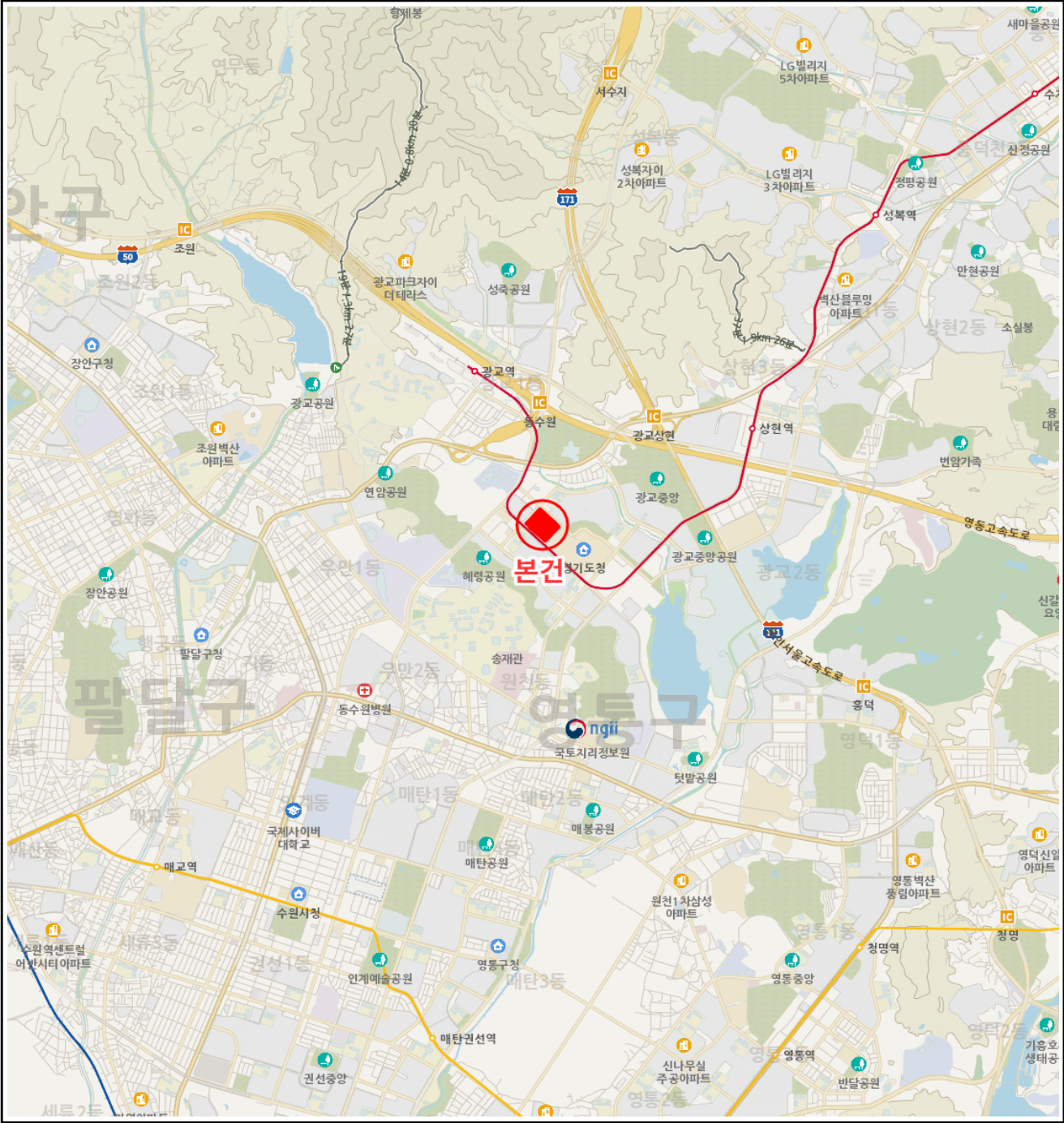
건물의 구조 및 마감재 등	구조 : 철근콘크리트구조 평지붕 규모 : 지상 12층 외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등 내벽 : 벽지도배 및 타일붙임 마감 등 창호 : PVC 새시 창호 마감 등						
이 용 상 황	기호(가) : 업무시설[(오피스텔) - 현황 주거용]						
관 리 상 태	① 양호 ② 보통 ③ 불량			사 용 승 인 일		2015.02.26.	
부 대 설 비 등	급배수 위생설비	난방 설비	냉방 설비	소화전 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	주차 시설
	○	○	-	○	○	○	○
공부와의 차이 및 기 타	본건은 공부상 용도가 업무시설(오피스텔)로 등재되어 있으나, 현황 주거용으로 탐문됨.						
본 건 전 경							

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
1 								

광역위치도



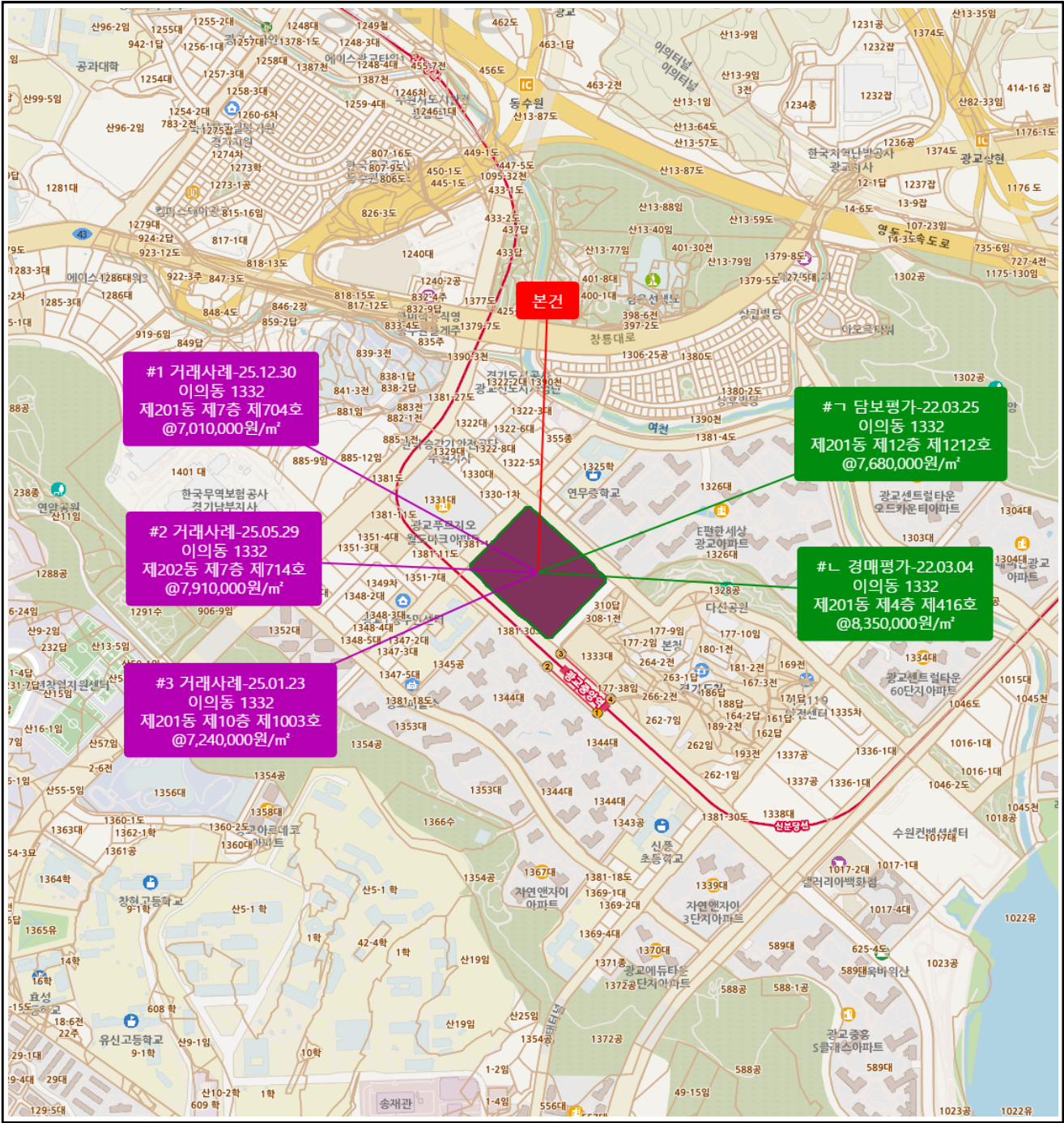
소재지	경기도 수원시 영통구 이익동 1332 광고시원호반베르디움 제202동 제7층 제709호
-----	--



위 치 도



소 재 지 경기도 수원시 영통구 이익동 1332 광고시원호반베르디움 제202동 제7층 제709호



호별배치도 및 내부구조도

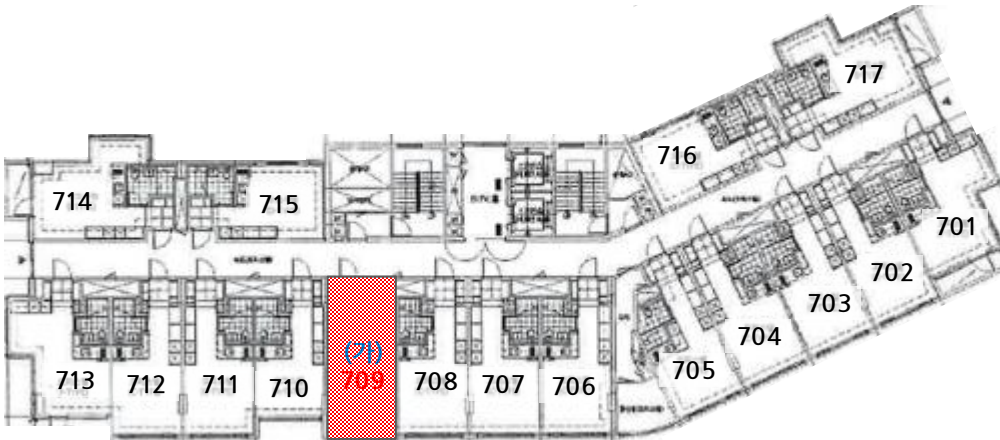
기호 : ()



NO SCALE

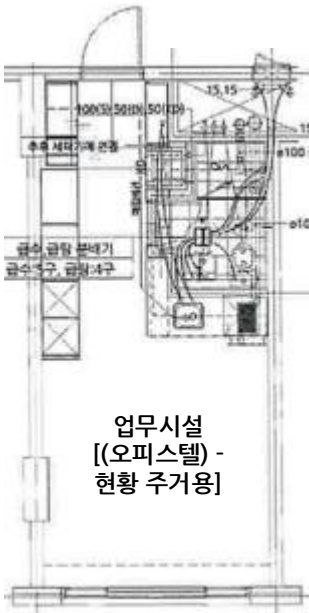
광교시원호반베르디움 제202동 제7층 제709호

호 별 배 치 도



[제7층]

내 부 구 조 도



[제709호]

사 진 용 지



본건 전경



주위 환경(남서측 촬영)

사 진 용 지



주위 환경(남동측 촬영)



출입문 전경

전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	4111-3601-7860-0840	발급일자	2026년 6월 12일 10:34:45
------	---------------------	------	-----------------------

말소 또는 거주불명 등록된 사람의 성명과 전입일자 표시 여부	표시됨 ☒ / 표시되지 않음 ☐
-----------------------------------	--

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	도로명 주소	경기도 수원시 영통구 센트럴타운로 85, 202동 709호 (이의동)
	지번 주소	경기도 수원시 영통구 이의동 1332 202동 709호

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							
1	세대주	김 계연 (金季娟)	2021-06-25	거주자	동거인				
	최초 전입자	2021-06-25							

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2026년 6월 12일

경기도 수원시 영통구 광교1동장



담당자 의견

유의사항

- 1. 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
- 2. 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.



(주)가람감정평가법인

우)06739 서울특별시 서초구 남부순환로364길 8-9 (양재동, 가람빌딩 4층)
E-Mail: kaaram@kapaland.co.kr 홈페이지: http://www.kaaram.com

TEL: 02)556-0048
FAX: 02)553-8998

문서번호 0126-06-00287
시행일자 2026.06.16
수 신 여수수산업협동조합 수도권채권관리팀장
참 조
제 목 감정평가의뢰에 대한 회보

1. 우리 (주)가람감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 감사드리오며, 귀 조합 의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2026.06.11 일자 귀 제 『20260611092731000001』호로 의뢰하신 『경기도 수원시 영통구 이의동 1332 광교시원호반베르디움 제202동 제7층 제709호』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

3. 우리 법인은 『부가가치세법』제 16조의 개정에 따른 전자세금계산서 발급 사업자로서 2011년부터 종이세금계산서 발급을 폐지하고 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스로 회신하여 주시기 바랍니다. 세금계산서 미요청시에는 현금영수증으로 발행되며 추후에 전자세금계산서로 변경이 불가합니다.

첨 부 1. 감 정 평 가 서 2 부
2. 청 구 서 1 부
3. 세 금 계 산 서 1 부 끝.

(주)가람감정평가법인

수 수 료 청 구 서

감정서번호: 가람 0126-06-00287

2026.06.16

여수수산업협동조합 수도권채권관리팀장 귀하

오십팔만팔백원정(₩580,800.-)

2026.06.11일자 귀 제『20260611092731000001』호로 우리 법인에 의뢰하신『경기도 수원시 영통구 이의동 1332 광고시원호반베르디움 제202동 제7층 제709호』에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 『감정평가법인등의 보수에 관한 기준』에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과 목		금 액	비 고
감 정 평 가 수 수 료		₩395,200	250,000 + (165,000,000 × 11/10,000 × 0.8) ≒ 395,200
실	여 비	105,000	
	토 지 조 사 비	-	
	물 건 조 사 비	10,000	
	공 부 발 급 비	2,200	
	기 타 실 비	16,400	
비	자 료 수 집 비	-	
소 계		133,600	
특 별 용 역 비		-	
공 급 가 액		528,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		52,800	
합 계		580,800	
기 납 부 착 수 금		0	
정 산 청 구 액		₩580,800	

■ 송 금 처

수협은행 테헤란로지점(1010-0739-9790) 예금주: (주)가람감정평가법인

■ 수수료 입금 시 입금자 명의를 감정서 번호 0126-06-00287로 하여 주시기 바랍니다.

◆ 국세청 부가가치세법 32조 개정에 따라 2011년 1월 1일부터 모든 법인 사업자의 전자세금계산서 발행이 의무화 됩니다. 따라서 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화 주십시오. 연락이 안 될 경우 국세청이 지정한 코드(010-0000-1234)로 현금영수증을 발급하겠습니다.

(주)가람감정평가법인

TEL: 02-556-0048 FAX: 02-553-8998

법인 사업자등록번호: 107-81-85124

실비내역

과목	금액	내역
토지조사비		
물건조사비	10,000	1동 × 10,000원
여비교통비	105,000	
공부발급비	2,200	공부현지발급 :
		토지이용계획확인원 : 1부 × 1,000원 = 1,000원
		토지대장 :
		건축물관리대장 :
		지적도 :
		등기사항전부증명서 : 1부 × 1,000원 = 1,000원
		건축물현황도 : 2부 × 100원 = 200원
특별용역비		
기타실비	16,400	사진 : 6장 × 1,000원 = 6,000원
		임대차확인서 :
		전입세대열람 : 10,000원 + 인지대 400원 = 10,400원
		세무서등록사항열람 :
		:
자료수집비		
합계	133,000	
부가세	13,300	
총합계 (부가세포함)	146,300	

(주)가람감정평가법인

TEL : 02)556-0048 FAX : 02)553-8998



발급번호 : 202641117008819689

발행매수 : 1/2

발급일 : 2026/ 06/ 11

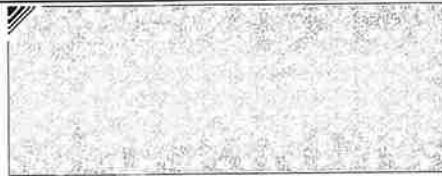
토지이용계획확인서					처리기간	
					1 일	
신청인	성명	정진화	주소	서울특별시 양천구 중앙로39길 20-3, 1층		
			전화번호	010-2937-2171		
신청토지	소재지			지 번	지 목	면적(㎡)
	경기도 수원시 영통구 이의동			1332	대	38,562.7
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(광교지구), 대로1류(폭 35m~40m)(2012-01-05)(접합), 대로3류(폭 25m~30m)(2012-01-05)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(2012-01-05)(접합), 중로2류(폭 20m~25m)(접합) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(가칭 이의8초등학교(수원교육지원청 문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(광교고등학교(수원교육지원청문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(연무중학교(수원교육지원청문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 철대보호구역(가칭 이의8초등학교(수원교육지원청 문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 도시교통정비지역<도시교통정비 촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구<택지개발촉진법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		토지거래계약에 관한허가구역(2025-08-26)(대상자: 외국인 등/대상용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대주택), 토지거래계약에 관한허가구역(2025-10-20)(대상용도:아파트/허가지정기간:2025. 10. 20. ~2026. 12. 31.) [이하공란]				
확인도면					법례	
					도시지역 ☐ 준보전산지 ☐ 상로3류(폭 40m~50m) ☐ 대로1류(폭 50m~100m) ☐ 대로3류(폭 25m~30m) ☐ 중로1류(폭 20m~25m) ☐ 중로2류(폭 15m~20m) ☐ 주차장 ☐ 철도 ☐ 제2종일반주거지역 ☐ 제3종일반주거지역 ☒ 준주거지역 ☐ 일반상업지역 ☐ 자연녹지지역 ☐ 지구단위계획구역 ☐ 토지거래계약에 관한허가구역 ☐ 택지개발지구 ☐ 철대보호구역 ☐ 상대보호구역 ☐ 어린이공원 ☐ 공원광원 ☐ 완충녹지 ☐ 공공광지 ☐ 공공청사 ☐ 학교 ☐ 중학교 ☐ 고등학교 축척 1/3700	
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.		수입증지 붙이는곳 수 수 료 전 자 결 제 민 원				
2026/ 06/ 11						
경 기 도 수 원 시 영 통 구						

발급번호 : 202641117008819689

발행매수 : 2/2

발급일 : 2026/ 06/ 11

유의사항	1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다. 2. 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생 정화구역 등과 같이 별도의 지정 절차 없이 법령 또는 자치법규에 따라 지역·지구등의 범위가 직접 지정되는 경우에는 그 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못할 수 있습니다. 3. 「토지이용규제 기본법」 제8조제3항 단서에 따라 지역·지구등의 지정 시 지형도면등의 고시가 곤란한 경우로서 「토지이용규제 기본법 시행령」 제7조제4항 각 호에 해당되는 경우에는 그 지형도면등의 고시 전에 해당 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못합니다. 4. “확인도면”은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다. 5. 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인의 편의를 도모하기 위하여 관계 법령 및 자치법규에 규정된 내용을 그대로 제공해 드리는 것으로서 신청인이 신청한 경우에만 제공되며, 신청 토지에 대하여 제공된 행위제한 내용 외의 모든 개발행위가 법적으로 보장되는 것은 아닙니다.
지역·지구등에서의 행위제한 내용	※ 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인이 확인을 신청한 경우에만 기재되며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 해당하는 경우에는 담당 과를 방문하여 토지이용과 관련한 계획을 별도로 확인하셔야 합니다.



◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.



등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

고유번호 1358-2015-004593



[집합건물] 경기도 수원시 영통구 이의동 1332 광교시원호반베르디움 제202동 제7층 제709호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)					
표시번호	접 수	소재지번,건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항	
1	2015년4월27일	경기도 수원시 영통구 이의동 1332 광교시원호반베르디움 제202동 [도로명주소] 경기도 수원시 영통구 센트럴타운로 85	철근콘크리트구조 평지붕 12층 업무시설(오피스텔) 1층 177.646㎡ 2층 12.304㎡ 3층 698.866㎡ 4층 698.866㎡ 5층 700.892㎡ 6층 698.866㎡ 7층 698.986㎡ 8층 700.892㎡ 9층 698.866㎡ 10층 698.986㎡ 11층 700.892㎡ 12층 698.866㎡		
(대지권의 목적인 토지의 표시)					
표시번호	소 재 지 번		지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 경기도 수원시 영통구 이의동 1332		대	38562.7㎡	2015년4월27일 등기

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2015년4월27일	제7층 제709호	철근콘크리트구조 29.96㎡	

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<https://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 135202Y000820606M010150111000004512400019313001112

발급확인번호 AAPG-UWBE-5930

발행일 2026/06/11

[집합건물] 경기도 수원시 영통구 이의동 1332 광교시원호반베르디움 제202동 제7층 제709호

(대지권의 표시)			
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	38562.7분의 7.409	2015년2월26일 대지권 2015년4월27일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2015년4월27일 제58606호		소유자 호반베르디움주식회사 205211-0020806 광주광역시 남구 중앙로 87(서동)
2	소유권이전	2015년6월10일 제79242호	2012년3월12일 매매	소유자 이영재 550517-***** 서울특별시 광진구 구의강변로 11 7동 701호(자양동, 한양아파트)
3	소유권이전	2021년5월31일 제68964호	2021년5월21일 매매	소유자 김지연 780604-***** 경기도 김포시 중봉로 1-1, 310동 1804호(감정동, 중봉마을 신안실크밸리) 거래가액 금210,000,000원
4	소유권이전	2021년5월31일 제68965호	2021년5월31일 신탁	수탁자 신영부동산신탁주식회사 110111-7126835 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층(여의도동, 신영증권빌딩)
	신탁			신탁원부 제2021-3315호
4-1	신탁주의사항			이 부동산에 관하여 임대차 등의 법률행위를 하는 경우에는 등기사항증명서 뿐만 아니라 등기기록의 일부인 신탁원부를 통하여 신탁의 목적, 수익자, 신탁재산의 관리 및 처분에 관한 신탁 조항 등을 확인할 필요가 있음 2025년5월23일 부기
5	압류	2026년1월5일 제53560호	2026년1월5일 압류(세무2과-0 00063)	권리자 수원사 3111 처분청 영통구청장
6	5번압류등기말소	2026년2월20일	2026년2월19일	



[집합건물] 경기도 수원시 영통구 의의동 1332 광고시원호반베르디움 제202동 제7층 제709호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
		제956880호	해제	

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)
기록사항 없음

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 수원지방법원 등기국 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2026년 6월 11일

법원행정처 등기정보중앙관리소

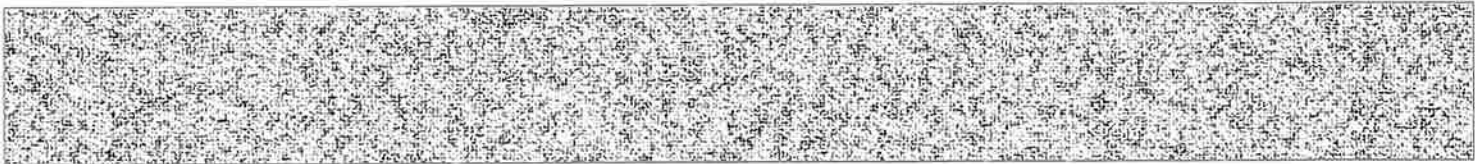
전산운영책임관



* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<https://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 135202Y000820606M010150111000004512400039313001112

발급확인번호 AAPG-UWBE-5930

발행일 2026/06/11

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주 의 사 항]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 말소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다. 실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 1358-2015-004593

[집합건물] 경기도 수원시 영통구 이의동 1332 광교시원호반베르디움 제202동 제7층 제709호

1. 소유지분현황 (갑 구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
신영부동산신탁 주식회사 (수탁자)	110111-7126835	단독소유	서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층(여의도동,신영증권빌딩)	4

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑 구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
4-1	약정/금지사항/환매특 약		이 부동산에 관하여 임대차 등의 법률행위를 하는 경우에는 등기사항증명서 뿐만 아니라 등기기록의 일부인 신탁원부를 통하여 신탁의 목적, 수익자, 신탁재산의 관리 및 처분에 관한 신탁 조항 등을 확인할 필요가 있음 2025년5월23일 부기	신영부동산 신탁주식회 사

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을 구) - 기록사항 없음

[참 고 사 항]

- 가. 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.
- 나. 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.
- 다. 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.
- 라. 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가' 로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식] <개정 2023. 8. 1>

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	212015187000054		고유번호		4111710300-3-13320000		명칭		호수/기구수/세대수			
							광교C1 호반베르디움 202동		170호/0기구/0세대			
대지위치			경기도 수원시 영통구 이익동			지번		도로명주소		경기도 수원시 영통구 센트럴타운로 85 (이익동)		
※대지면적			0 m ²		연면적		7,185,048 m ²		※지역		※구역	
건축면적			804.399 m ²		용적률 산정용 연면적		7,185,048 m ²		주구조		철근콘크리트구조	
※건폐율			0 %		※용적률		0 %		높이		44.9 m	
※조경면적			m ²		※공개 공지/공간 면적		m ²		※건축선 후퇴면적		m ²	
									※건축선 후퇴거리		m	

건축물 현황					건축물 현황				
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)
주9	1층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	177.646	주9	5층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	700.892
주9	2층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	12.304	주9	6층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	698.866
주9	3층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	698.866	주9	7층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	698.986
주9	4층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	698.986	주9	8층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	700.892

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

영통구청장



담당자: 전 화:

발급일: 2026년 6월 11일

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm[백상지 80g/㎡]

■건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

대지위치

경기도 수원시 영통구 이의동

명칭

광교C1 호반베르디움 202동

호수/기구수/세대수

170호/0가구/0세대

지번

지번관련 주소

도로명주소

경기도 수원시 영통구 센트럴타운로 85 (이의동)

1332

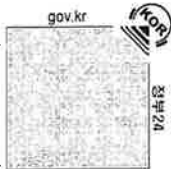
도로명주소 관련 주소

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장						승강기	인허가 시기		
건축주	김상열·조억현 호반베르디움 주식회사	광주광역시-주택건설사업등 등록자-2011-0015	구분	옥내	옥외	인근	면적	승용 대	비상용	허기일		
설계자	지승준 (주)헤안종합건축사사무소	강남구-건축사사무소-175	자주식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대	※하수처리시설	※급수설비(저수조)	2011.11.1.		
공사감리자	고기홍 주식회사철화종합감리공단 건물사사무소	용인시-건축사사무소-6	기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		형식	구분 수량 및 총 용량	착공일		
공사시공자 (현장관리인)	김상열·전종규 (주)호반건설	화순군-토목건축공사업 -1116	전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		응량	지하	2011.11.29.		
※건축물 인증 현황			건축물 구조 현황								사용승인일	2015.2.26.
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부						내진능력	건축물 관리 현황		
			특수구조 건축물						비적용	관리계획 수립 여부		
			특수구조 건축물						지하수위	미해당		
			기초형식 [] 지내력기초 [] 파일기초						미해당	건축물 관리점검 현황		
									G.L			
									구조설계해석법: [] 동가정적해석법 [] 동적해석법			
									종류	점검유효기간		
									정기점검	2027.2.26.-2027.2.26.		
변동사항												
변동일	변동내용 및 원인		변동일	변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항						
2015.2.26.	신규작성(신축) -이하여백-					2011-주택건축과-주택건설사업계획승인- 7 -이하여백-						



집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제5호서식) <개정 2023. 8. 1.>

건물 ID	2220151870000784	고유번호	411710300-3-13320000	명칭	광교1 호반베르디움 202동	호명칭	709
대지위치	경기도 수원시 영통구 이의동			지번	1332	도로명주소	경기도 수원시 영통구 센트럴타운로 85 (이의동)

전 유 부 분					소 유 자 현 황					
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자	
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)				변동원인	
주	7층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	29.96	신영부동산신탁주식회사	110111-7*****	서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 신영증권빌딩) 8층(여의도동, 신영증권빌딩)	1/1	2021.5.31.	소유권이전
					- 이하여백 -					
공 용 부 분										
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.					
부	지3~지1	철근콘크리트구조	지하주차장	28.979						
부	지4~1층	철근콘크리트구조	기계, 전기실	2.731						
주	각층	철근콘크리트구조	벽체, 홀, 계단실, ELEV	11.325						
		- 이하여백 -								

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2026년 06월 11일

담당자 : 건축과
전 화 : 031-5191-8936

영통구청장



297mm X 210mm[백상지(80g/㎡)]

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.
◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(www.go.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.



