

# 감정평가서

의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 노윤환
건명	주식회사 아름다운동행 소유물건(2025타경54824)
감정서번호	G25031001

# (구분건물)감정평가표

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

**감 정 평 가 사** (인)  
최 병 훈

감정평가액	이십사억일천육백만원정(₩2,416,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 노윤환	감정평가 목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 경매13계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사 아름다운동행 (2025타경54824)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기타 참고사항	-	2025.03.11	2025.03.11	2025.03.12		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	8  이	구분건물	8  하  여	-  백	2,416,000,000
	합 계					₩2,416,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 평가개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 용인시 기흥구 중동 소재 '용인경전철 초당역' 서측 인근에 소재하는 구분 건물(지1층 비101호 외 7개호)에 대한 경매목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법규 및 규칙과 감정평가 일반이론 등에 따라 평가하였음.

### 3. 기준가치 및 감정평가 조건

1) "기준가치"란 감정평가의 기준이 되는 가치를 말하며, 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 시장가치, 즉 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 가액(價額)을 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였음.

2) 별도의 감정평가 조건은 없음.

### 4. 기준시점 및 기타

1) 본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제 9조 제 2항 규정에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년03월11일로 하였음.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 2) 본건의 현장조사는 2025년03월11일에 실시하여 대상물건의 개별적인 상황을 조사·확인하였음.
- 3) 본건은 북동하향 경사지에 건축되어 북동측의 주 도로 및 주 출입구를 기준으로 본건 지하1층이 현황 2층인바 경매 진행 및 참여시 참고하시기 바랍니다.

### Ⅱ. 대상물건 개황

소재지		경기도 용인시 기흥구 중동 38-3, 38-26 [도로명 주소 : 경기도 용인시 기흥구 동백죽전대로 205]		
건물명, 층, 호수		지1층 비101호 외 7개호		
용도		제1,2종 근린생활시설	사용승인일	2016.09.21
면적		전유(㎡)	주공용(㎡)	대지권(㎡)
번호	호수			
1	지1층비101호	165.24	65.92	111.3012
2	지1층비102호	109.44	43.663	73.7159
3	지1층비102-1호	109.44	43.663	73.7159
4	지1층비102-2호	109.44	43.663	73.7159
5	지1층비103호	69.44	27.7	46.7729
6	지1층비103-1호	84.36	33.66	56.8226
7	지1층비103-2호	100.2	39.98	67.4920
8	지1층비104호	87.45	34.89	58.904

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## Ⅲ. 감정평가방법의 적용

### 1. 감정평가방식

#### ▣ 감정평가에 관한 규칙 제11조 (감정평가방식)

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

### 2. 감정평가방법

#### ▣ 감정평가에 관한 규칙 제2조(정의)

1. “원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.
2. “거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.
3. “공시지가기준법”이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다) 제3조제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 “대상토지”라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 “비교표준지”라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.
4. “수익환원법(收益還元法)”이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 3. 대상물건에 적용한 감정평가방법

### 1) 관련규정

#### ▣ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인 등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

### 2) 적용한 감정평가방법

본건은 구분건물로서 토지의 소유권 · 대지권과 건물을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하여 시산가액을 산정하되, 인근 유사부동산의 신뢰성 있는 임대사례 포착이 곤란하여 비교, 검토는 생략하고 인근 부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 적정성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## IV. 감정평가액 산출

### 1. 개요

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

### 2. 인근지역 내 거래사례 및 사례의 선정

#### 1) 인근지역 내 거래사례

(출처 : KAIS, 등기사항전부증명서)

기호	소재지	건물명, 층·호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (전유면적당)	거래시점
					사용승인일
㉠	중동 38-5	동백캐슬타운하우스 지2층(현황 1층)	57.48	273,000,000 (4,749,478)	2020.04.10
					2020.02.28
㉡	중동 38-6	블레싱타워 2층(연립주택)	64.95	250,000,000 (3,848,889)	2024.11.07
					2020.10.30
㉢	중동 819	동백역월드메르디앙 아파트 상가동 2층	36.675	119,000,000 (3,244,717)	2024.01.17
					2006.02.28

#### 2) 비교사례 선정

인근지역 내 소재하는 동류형 물건 중에서 「부동산 거래신고에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격으로서 단지별, 층별, 향별 효용성에서 비교성이 있는 사례㉢를 비교사례로 선정함.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3. 사정보정

비교사례로 선정한 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 거래사례로 판단됨(1.00)

### 4. 시점수정치의 산정

한국부동산원이 조사 발표하는 경기도 상업용부동산 중 소규모상가 자본수익률을 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 지수가 발표되지 않아 발표된 시점까지의 가격지수만 적용함.

기간	자본수익률	비고
2024년 1분기	0.44%	-
2024년 2분기	0.45%	-
2024년 3분기	0.44%	-
2024년 4분기	0.25%	-
2025년 1분기	0.25%	미발표로 2024년 4분기 자료 적용
2024.01.17 ~ 2025.03.11	1.704% (1.01704)	$(1+0.0044*75/91)*(1+0.0045)*(1+0.0044)*(1+0.0025)*(1+0.0025*70/92) \approx 1.01704$

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 5. 개별요인 비교치의 산정

- 본건(1,2,3,4) / 사례㉔

구 분		비교치	비 고
조건	세부항목		
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	교통시설(전철역) 접근성 본건 우세하나, 고객 유동성과의 적 합성 등에서 본건 열세한 바 대체로 유사함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 거리		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지 내부 요인	단지 내 주차의 편리성	0.94	건물의 노후도에서 본건 우세 하나 건물전체의 공실률 등에 서 열세한 바 내부요인 열세 함.  사용승인일 본건 : 2016.09.21. 사례 : 2006.02.28
	건물전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수 등		
개별적 요인	층별, 향별, 위치별 효용	1.00	대등함.
	주출입구와의 거리		
	엘리베이터 등과의 거리		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
<b>누 계</b>		<b>0.940</b>	

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 본건(5,6,7) / 사례㉔

구 분		비교치	비 고
조건	세부항목		
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	교통시설(전철역) 접근성 본건 우세하나, 고객 유동성과의 적합성 등에서 본건 열세한 바 대체로 유사함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 거리		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지 내부 요인	단지 내 주차의 편리성	0.94	건물의 노후도에서 본건 우세하나 건물전체의 공실률 등에서 열세한 바 내부요인 열세함.  사용승인일 본건 : 2016.09.21. 사례 : 2006.02.28
	건물전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수 등		
개별적 요인	층별, 향별, 위치별 효용	0.85	향별, 위치별 효용성에서 열세함.
	주출입구와의 거리		
	엘리베이터 등과의 거리		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
<b>누 계</b>		<b>0.799</b>	

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 본건(8) / 사례㉔

구 분		비교치	비 고
조건	세부항목		
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	교통시설(전철역) 접근성 본건 우세하나, 고객 유동성과의 적합성 등에서 본건 열세한 바 대체로 유사함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 거리		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지 내부 요인	단지 내 주차의 편리성	0.94	건물의 노후도에서 본건 우세하나 건물전체의 공실률 등에서 열세한 바 내부요인 열세함.  사용승인일 본건 : 2016.09.21. 사례 : 2006.02.28
	건물전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수 등		
개별적 요인	층별, 향별, 위치별 효용	0.80	향별, 위치별 효용성에서 열세함.
	주출입구와의 거리		
	엘리베이터 등과의 거리		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
<b>누 계</b>		<b>0.752</b>	

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 6. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

기호	사례가격 (단가)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	전유면적 (㎡)	산출금액(원)	시산가액(원)
1	3,244,717	1.00	1.01704	0.940	165.24	512,575,564	513,000,000
2	3,244,717	1.00	1.01704	0.940	109.44	339,483,598	339,000,000
3	3,244,717	1.00	1.01704	0.940	109.44	339,483,598	339,000,000
4	3,244,717	1.00	1.01704	0.940	109.44	339,483,598	339,000,000
5	3,244,717	1.00	1.01704	0.799	69.44	183,092,835	183,000,000
6	3,244,717	1.00	1.01704	0.799	84.36	222,432,482	222,000,000
7	3,244,717	1.00	1.01704	0.799	100.2	264,197,899	264,000,000
8	3,244,717	1.00	1.01704	0.752	87.45	217,016,379	217,000,000

※ 백만단위 이하 반올림

## IV. 참고가격 자료

### 1. 인근 평가전례

소재지	건물명 / 층. 호수	전유 면적	평가금액 (전유면적당 단가)	평가 목적	기준시점
중동 38-3 외	지2층 비2층 (실제 1층)	168.00	808,000,000 (4,809,524)	담보	2022.09.26
중동 38-3 외	지2층 비2층 (실제 1층)	168.00	739,000,000 (4,398,810)	담보	2024.12.13
중동 38-3 외	지1층 비101호 (실제 2층)	165.24	547,000,000 (3,310,336)	법원 경매	2023.04.05

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## V. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액 결정의견

본 감정평가액은 인근시세, 거래동향의 파악 등 일련의 작업을 통하여 산출하였으며 인근가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 감정평가액의 결정

기호	대상물건의 동·호수	감정평가액(원)
1	지1총비101호	513,000,000
2	지1총비102호	339,000,000
3	지1총비102-1호	339,000,000
4	지1총비102-2호	339,000,000
5	지1총비103호	183,000,000
6	지1총비103-1호	222,000,000
7	지1총비103-2호	264,000,000
8	지1총비104호	217,000,000
합 계		2,416,000,000

# 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1.	1동의 건물의	표시						
	경기도 용인시 기흥구 중동 [도로명주소] 경기도 용인시 기흥구 동백죽전대로 205	38-3, 38-26	연립주택, 제1,2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕  지2층 지1층 1층 2층 3층 4층	1,083.3 1,162.19 312.96 312.96 312.96 312.96			
	전유부분의	건물의	표시	지1층비101호 철근콘크리트구조	165.24	165.24	513,000,000	비준가액
	대지권의	목적인	토지의	표시				
	1. 경기도 용인시 기흥구 중동	38-3	대	자연녹지지역	1,572			
	2. 동소	38-26	대	자연녹지지역	15			
				대지권의 종류 : 대지권의 비율 :	1,2 소유권 1,2. 1,587 분의 111.3012			
						111.3012		
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 153,900,000 359,100,000
	2.	1동의 건물의	표시					
경기도 용인시 기흥구 중동		38-3, 38-26	연립주택, 제1,2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕  지2층	1,083.3			

# 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
3.	[도로명주소] 경기도 용인시 기흥구 동백죽전대로 205	건물의	표시	지1층	1,162.19		339,000,000	비준가액	
	1층			312.96					
		전유부분의	목적인	토지의	지1층비102호 철근콘크리트구조	109.44	109.44		
					표시				
		대지권의	대	자연녹지지역		1,572			
	1. 경기도 용인시 기흥구 중동				38-3				
		대	대	자연녹지지역		15			
	2. 동소				38-26				
					대지권의 종류 : 1,2 소유권 대지권의 비율 : 1,2. 4,761 분의 221.1476		73.7159		
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 101,700,000 237,300,000	
	1동의 건물의	표시							
	경기도 용인시 기흥구 중동	38-3, 38-26	연립주택, 제1,2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕					
	[도로명주소] 경기도 용인시 기흥구 동백죽전대로 205			지2층	1,083.3				
				지1층	1,162.19				
				1층	312.96				
				2층	312.96				
				3층	312.96				
				4층	312.96				

# 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	전유부분의	건물의	표시	지1층비102-1호 철근콘크리트구조	109.44	109.44	339,000,000	비준가액
	대지권의	목적인	토지의	표시				
	1. 경기도 용인시 기흥구 중동	38-3	대	자연녹지지역	1,572			
	2. 동소	38-26	대	자연녹지지역	15			
				대지권의 종류 : 대지권의 비율 :	1,2 소유권 1,2. 4,761 분의 221.1476	73.7159		
						<b>토지·건물</b> 토 지 : 건 물 :	<b>배분내역</b> 101,700,000 237,300,000	
4.	1동의 건물의	표시	표시	지1층비102-2호 철근콘크리트구조	109.44	109.44	339,000,000	비준가액
	경기도 용인시 기흥구 중동 [도로명주소] 경기도 용인시 기흥구 동백죽전대로 205	38-3, 38-26	연립주택, 제1,2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕  지2층 지1층 1층 2층 3층 4층	1,083.3 1,162.19 312.96 312.96 312.96 312.96			
	전유부분의	건물의	표시	지1층비102-2호 철근콘크리트구조	109.44	109.44	339,000,000	비준가액

# 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
5.	대지권의	목적인	토지의	표시				
	1. 경기도 용인시 기흥구 중동	38-3	대	자연녹지지역	1,572			
	2. 동소	38-26	대	자연녹지지역	15			
				대지권의 종류 :	1,2 소유권			
				대지권의 비율 :	1,2. 4,761 분의 221.1476	73.7159		
						<b>토지·건물</b>	<b>배분내역</b>	
						<b>토 지 :</b>	<b>101,700,000</b>	
						<b>건 물 :</b>	<b>237,300,000</b>	
	1동의 건물의	표시						
	경기도 용인시 기흥구 중동 [도로명주소] 경기도 용인시 기흥구 동백죽전대로 205	38-3, 38-26	연립주택, 제1,2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕				
			지2층	1,083.3				
			지1층	1,162.19				
			1층	312.96				
			2층	312.96				
			3층	312.96				
			4층	312.96				
전유부분의	건물의	표시						
			지1층비103호 철근콘크리트구조	69.44	69.44	183,000,000	비준가액	
대지권의	목적인	토지의	표시					
1. 경기도 용인시 기흥구 중동	38-3	대	자연녹지지역	1,572				

## 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
6.	2. 동소	38-26	대	자연녹지지역		15		
				대지권의 종류 :	1,2 소유권			
				대지권의 비율 :	1,2. 403,098 분의			
					11,880.322944	46.7729		
							<b>토지·건물</b>	<b>배분내역</b>
							<b>토 지 :</b>	<b>54,900,000</b>
							<b>건 물 :</b>	<b>128,100,000</b>
	1동의 건물의	표시						
	경기도 용인시 기흥구 중동 [도로명주소]	38-3, 38-26	연립주택, 제1,2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	지2층	1,083.3		
	지1층	1,162.19						
1층	312.96							
2층	312.96							
3층	312.96							
4층	312.96							
전유부분의	건물의	표시		지1층비103-1호 철근콘크리트구조	84.36	84.36	222,000,000	비준가액
대지권의	목적인	토지의	표시					
1.경기도 용인시 기흥구 중동	38-3	대	자연녹지지역		1,572			
2. 동소	38-26	대	자연녹지지역		15			
				대지권의 종류 :	1,2 소유권			
				대지권의 비율 :	1,2. 403,098 분의			
					14,432.949936	56.8226		

## 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고				
					공 부	사 정						
7.	1동의 건물의	표시	연립주택, 제1,2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕		토지·건물	배분내역 토 지 : 66,600,000 건 물 : 155,400,000					
	경기도 용인시 기흥구 중동 [도로명주소]	38-3, 38-26			지2층	1,083.3						
	경기도 용인시 기흥구 동백죽전대로 205				지1층	1,162.19						
					1층	312.96						
					2층	312.96						
					3층	312.96						
					4층	312.96						
	전유부분의	건물의			표시	지1층비103-2호 철근콘크리트구조			100.2	100.2	264,000,000	비준가액
	대지권의	목적인			토지의	표시						
	1. 경기도 용인시 기흥구 중동	38-3			대	자연녹지지역			1,572			
2. 동소	38-26	대	자연녹지지역	15								
			대지권의 종류 :	1,2 소유권								
			대지권의 비율 :	1,2. 403,098 분의 17,142.97752	67.4920	배분내역 토 지 : 79,200,000 건 물 : 184,800,000						

# 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
8.	1동의 건물의	표시							
	경기도 용인시 기흥구 중동 [도로명주소] 경기도 용인시 기흥구 동백죽전대로 205	38-3, 38-26	연립주택, 제1,2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕  지2층 지1층 1층 2층 3층 4층	1,083.3 1,162.19 312.96 312.96 312.96 312.96				
	전유부분의	건물의	표시	지1층비104호 철근콘크리트구조	87.45	87.45	217,000,000	비준가액	
	대지권의	목적인	토지의	표시					
	1. 경기도 용인시 기흥구 중동	38-3	대	자연녹지지역	1,572				
	2. 동소	38-26	대	자연녹지지역	15				
				대지권의 종류 : 대지권의 비율 :	1,2 소유권 1,2. 1,587 분의 58.904				
						58.904			
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 65,100,000 151,900,000	
		<b>합 계</b>						<b>₩2,416,000,000.-</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 용인시 기흥구 중동 소재 ‘용인경전철 초당역’ 서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 학교, 오피스텔 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며 전철역과 버스정류장이 인접하여 있는 등 전반적인 교통상황 무난함,

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 중 지1층 비101호외 7개호로서

- 외벽 : 외장석재마감 등
- 내벽 : 몰탈위 페인트 등
- 창호 : 패어글래스창호 등

## (4) 이용상태

기호(1) : 사무실로 사용중이며, 나머지 기호(2-8)은 공실 및 일부 창고 등으로 사용중임.

## (5) 설비내역

급배수설비, 위생설비, 승강기설비 등 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

# 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) |          |

토지 (1,2)는 2필 일단의 북동하향 완경사지를 평탄하게 조성한 부정형 토지로 연립주택 및 제1,2종근린생활시설 부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

북동측이 폭 약 6미터 포장도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

본건 1,2) 공히

도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

### (9) 공부와의 차이

없 음.

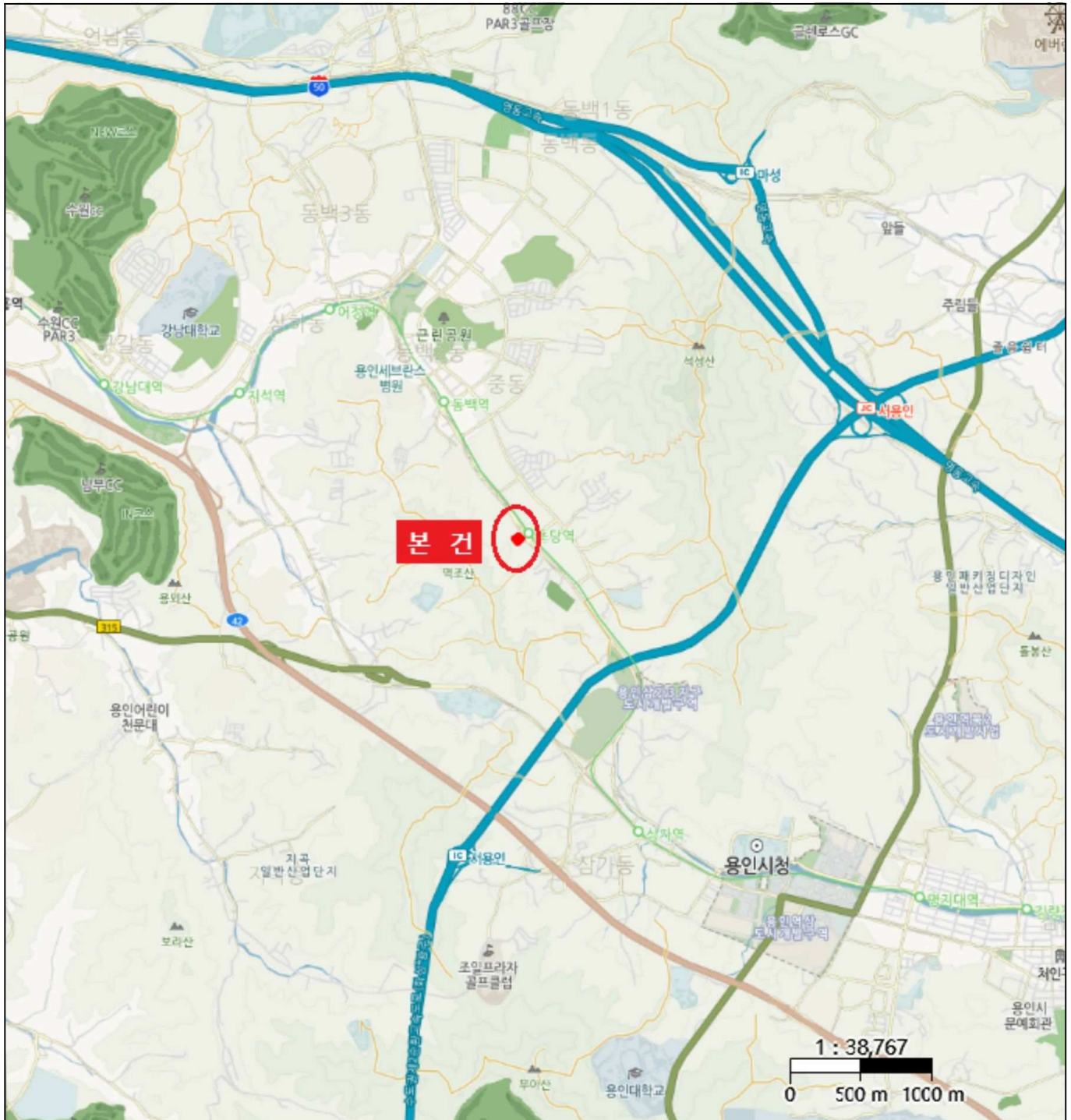
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계는 미상임.
- 2) 본건 (1~8)은 공부상 지하1층이나 주출입로 및 북동측 도로를 기준으로 전면부가 노출되어 외견상 2층으로 보입니다.

# 광역 위치도



소재지	경기도 용인시 기흥구 중동 38-3 지1층 비101호 외
-----	---------------------------------



# 위치도



소재지	경기도 용인시 기흥구 중동 38-3 지1층 비101호 외
-----	---------------------------------



# 호 별 배 치 도

지 1층 호별배치도

NO SCALE





2 1



2 1



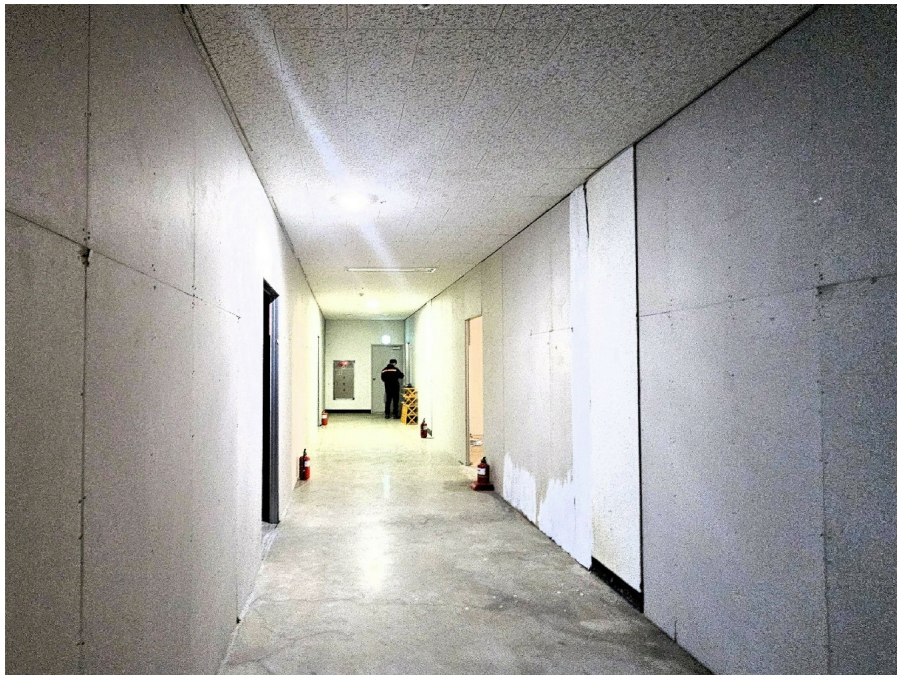
2

1



2

1





(3) 1 102-1



(8) 1 104