

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : 수원지방법원 사법보좌관 이태형

건 명 : 김명아 외 2명 소유물건
(2024타경14090)

번호 : TA4-2501-3001

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.



TAEIN APPRAISAL CO., LTD.

감정평가법인 태인 경기남부지사

경기도 수원시 권선구 호매실로104번길 24-36, 407호(호매실동, YJ푸라자)

TEL. 031-227-8442

FAX. 031-227-8443



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
최유경

최유경



(주)감정평가법인 태인 경기남부지사

(서명또는인)



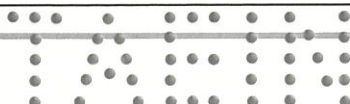
감정평가액	육억이천이백만원정 (₩622,000,000.-)			
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 이태형	감정평가 목적	경매	
제출처	수원지방법원 경매18계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김명아 외 2명 (2024타경14090)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀·제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.01.23	2025.01.23	2025.01.24

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	2개호 이	구분건물 하	2개호 여	- 백	622,000,000
합계					₩622,000,000	

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

심사자 : 감정평가사
김혜원

김혜원



I 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 용인시 기흥구 상갈동 및 경기도 화성시 영천동에 소재하는 구분건물로서, 수원지방법원 임의 경매(2024타경14090)를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 감정평가의 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계 법령의 규정 및 제 반 감정평가이론에 근거하여 작성하였음.

3. 기준가치 및 기준시점

가. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라, 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상 물건의 가액인 [시장가치]를 기준으로 감정평가함.

나. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거, 가격조사완료일인 [2025년 01월 23일] 임.



4. 실지조사 실시기간 및 내용, 감정평가 조건

가. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 [2025년 01월 23일]에 실지조사를 하여 대상 물건 및 대상 물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

나. 감정평가 조건

없음.

5. 기타 사항

- 본건의 소재지, 지번, 호수 등은 귀 제시목록에 의하였으며, 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 내부구조 확인이 곤란하여 건축물대장상 도면 및 외부관찰 등에 의하였으니 경매 진행시 참고 바람.
- 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 평가명령에 따라 대상부동산의 평가액을 '집합건물 토지·건물 배분비율표(한국부동산연구원)' 상의 배분비율 등을 고려하여 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였음.



II 감정평가 방법

1. 감정평가 근거법령

가. 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조 [기준]

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

나. 감정평가에 관한 규칙 제11조 [감정평가 방식]

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



다. 감정평가에 관한 규칙 제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액조정]

- ① 감정평가법인등은 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 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 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- 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.

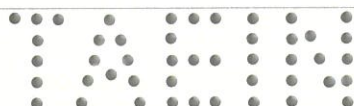
라. 감정평가에 관한 규칙 제16조 [토지와 건물의 일괄감정평가]

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.



2. 본건에 적용한 감정평가방법

- 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상인 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라, 인근 유사 부동산의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별, 향별, 위치별 효용성 등의 제반 가치형성요인을 종합적으로 고려하여, 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하였음.
- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 본건 평가대상 물건의 특성 및 현실적인 수익, 비용 자료 수집의 어려움 등으로 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.



Ⅲ 대상 물건의 개요

1. 일련번호 가

[출처: 등기사항전부증명서 및 집합건축물대장]

소재지	경기도 용인시 기흥구 상갈동 454					
	[도로명] 경기도 용인시 기흥구 금화로82번길 17 (상갈동)					
명칭	금화마을주공그린빌 제504동					
주구조	철근콘크리트조 철골조경사지붕					
연면적	6,629.71㎡					
규모	지하 1층/ 지상 20층					
주용도	공동주택(아파트)					
사용승인일	2001.10.16					
비고	-					
일련번호	동 / 층 / 호	전유면적 (㎡)	주거공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도
가	504동/ 7층/703호	59.63	14.9076	74.5376	34.33	아파트



2. 일련번호 나

[출처: 등기사항전부증명서 및 집합건축물대장]

소재지	경기도 화성시 영천동 853-1 외 1필지					
	[도로명] 경기도 화성시 동탄순환대로 830 (영천동)					
명칭	동탄에스케이비이원센터					
주구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕					
연면적	89,807.22㎡					
규모	지하 2층/ 지상 20층					
주용도	공장(지식산업센터), 근린생활시설, 운동시설(골프연습장), 업무시설					
사용승인일	2019.01.29					
비고	-					
일련번호	층 / 호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도
나	지1층/비106호	58.8	56.41	115.21	17,143.4	제2종근린 생활시설 (일반음식점)



IV 거래사례비교법에 의한 감정평가액 산출

1. 개요

본 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치 형성 요인이 같거나 비슷한 물건의 거래 사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

거래사례단가, 대상물건 평가단가 단위 : (원/㎡)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{거래사례} & & & & & & \\ \text{단가} & \times & & & & & \\ & & \text{사정보정} & \times & & & \\ & & & & \text{시점수정} & \times & \\ & & & & & & \text{가치형성요인} \\ & & & & & & \text{비교} \\ & & & & & = & \text{대상물건} \\ & & & & & & \text{평가단가} \end{array}$$

2. 거래사례의 선정

가. 인근 유사 부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계]

기 호	소재지	동/ 층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점	비고
							사용승인일	
#1	상갈동 454 금화마을 주공그린빌	504동/ 18층/1802호	59.63	34.33	377,000,000	6,322,321	2024.09.21	-
							2001.10.16	
#2	상갈동 454 금화마을 주공그린빌	505동/ 10층/1002호	59.63	34.33	360,000,000	6,037,230	2024.08.10	-
							2001.10.16	
#3	상갈동 454 금화마을 주공그린빌	503동/ 3층/304호	59.4	34.33	357,000,000	6,010,101	2024.08.28	-
							2001.10.16	
#4	영천동 853-1외 동탄에스케이 브이원센터	1층/162호	51.03	14.8781	569,431,940	11,158,768	2024.06.12	-
							2019.01.29	
#5	영천동 652-4 에이팩시티	지1층/비136호	46.27	14.19	250,000,000	5,403,069	2021.09.08	-
							2017.11.28	



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계]

기 호	소재지	동/ 층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점	비고
							사용승인일	
#6	영천동 652-5	지1층/비113호	126.2	42.25	570,000,000	4,516,640	2021.06.23	-
							2018.03.28	

나. 거래사례 선정

본건은 인근지역 내 거래사례로서 그 거래 사정이 정상적이라고 인정되며, 전유면적 등 제반 가치형성 요인이 유사하여 가장 비교가능성이 높은 [거래사례 #1 및 거래사례 #4]를 선정함.

3. 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 가격 수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 정상적인 사례가격으로 판단되는바 별도의 사정보정은 필요하지 않음. (1,000)

4. 시점수정

가. 일련번호 가

시점수정이란 비교사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 비교사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 수정하는 작업을 말하며, 한국부동산원에서 발표하는 매매가격지수를 활용하여 산정함.

[기준월 : 2021.06 = 100]

일련 번호	기 간	지역 / 유형	매매 가격지수	시점수정치	비 고
가	24.09.21 ~25.01.23	경기도 용인시 기흥구/ 아파트	24년 08월 : 91.2	1.04054	91.8/91.2 ≒1.00658
			24년 12월 : 91.8		

-거래시점 : 2024.09.21., 2024년 08월 지수를 적용 함.

-기준시점 : 2025.01.23., 2024년 12월 지수를 적용 함.



나. 일련번호 나

시점수정이란 비교사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 비교 사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 수정하는 작업을 말하며, 한국부동산원에서 발표하는 상업용부동산 자본수익률을 활용하여 산정함.

[집합상가 자본수익률 - 경기]

연도	1분기	2분기	3분기	4분기
2024	0.36	0.43	0.32	미고시

[출처 : 한국부동산원 부동산통계정보시스템]

일련 번호	기 간	지역 / 유형	시점수정치	비 고
나	24.06.12 ~25.01.23	경기/ 집합상가	1.00812	$(1+0.0043*19/91)*(1+0.0032)$ $*(1+0.0032*115/92) \approx 1.00812$



5. 가치형성요인 비교

가. 일련번호 가

가치형성요인(주거용)		격차율 (일련번호 가 /사례#1)	비 고
항목	세 부 항 목		
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.00	상호 대등함.
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편의시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	상호 대등함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대·중·소), 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)	0.94	본건은 사례 대비 층별 효용 등에서 열세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	-
격 차 율		0.940	



나. 일련번호 나

가치형성요인(상업용)		격차율 (일련번호 나 /사례#4)	비 고
항목	세 부 항 목		
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	상호 대등함.
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)		
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성	1.00	상호 대등함.
	건물전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
호별요인	층별 효용	0.40	본건은 사례 대비 층별 효용 및 위치별 효용 등에서 열세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	-
격 차 율		0.400	



6. 거래사례비교법에 의한 감정평가액

$$\text{산식} = \text{거래사례단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인} \times \text{전유면적}(\text{m}^2)$$

일련 번호	거래사례단가 (원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	전유면적 (m ²)	산출가액 (원)	결정가액 (원)
가	6,322,321	1.000	1.00658	0.940	59.63	356,711,822	357,000,000
나	11,158,768	1.000	1.00812	0.400	58.8	264,585,352	265,000,000



V 감정평가액의 결정의견

1. 참고 자료

가. 인근 유사 부동산의 감정평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회]

기 호	소재지	동/ 층/호수	전유면적 (㎡)	감정평가액(원)		기준시점		평가목적
				원/전유면적		사용승인일		
(1)	상갈동 454 금화마을주공그린빌	504동/ 14층/1403호	59.63	379,000,000		2024.09.02		법원경매
				@6,356,000		2001.10.16		
(2)	상갈동 454 금화마을주공그린빌	507동/ 10층/1005호	84.34	477,000,000		2023.11.17		법원경매
				@5,656,000		2001.10.16		
(3)	영천동 853-1 외 동탄에스케이브이원센터	지1층/비130호	53.46	265,000,000		2023.06.13		법원경매
				@4,957,000		2019.01.29		
(4)	영천동 853-1 외 동탄에스케이브이원센터	1층/165호	51.03	610,000,000		2023.12.01		법원경매
				@11,954,000		2019.01.29		

나. 경매 용도별 매각통계

[출처 : 법원경매정보]

경기도 용인시 기흥구 2024.01 ~ 2025.01			
구 분	매각율(%)	매각가율(%)	비고
아파트	42	85.9	최근 1년 평균

경기도 화성시 2024.01 ~ 2025.01			
구 분	매각율(%)	매각가율(%)	비고
상가	23.8	44.4	최근 1년 평균
근린시설	19.8	58.2	최근 1년 평균



다. 인근 지역 유사부동산 가격수준

가격 수준

본건 '일련번호 가' 와 유사한 부동산의 가격은 전유면적당 5,500,000원/㎡ ~ 6,500,000원/㎡ 내외 수준이고, 본건 '일련번호 나' 와 유사한 부동산의 가격은 전유면적당 4,000,000원/㎡ ~ 5,000,000원/㎡ 내외 수준이고, 위치별, 층별, 향별 효용 및 전유부분의 면적 등에 따라 차이가 존재함.

2. 감정평가액 결정 및 결정의견

상기의 감정평가 사례, 거래사례 및 인근 유사물건의 가격수준, 참고자료 등을 종합 참작한 바, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 아래와 같이 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

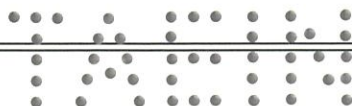
일련번호	구분	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
가	경기도 용인시 기흥구 상갈동 454 금화마을주공그린빌 제504동 제7층 제703호	59.63	357,000,000	-
나	경기도 화성시 영천동 853-1 외 동탄에스케이브이원센터 제지1층 제비106호	58.8	265,000,000	-
합 계			622,000,000	

끝.



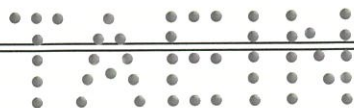
구분건물 감정평가명세표

입 련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1 가	경기도 용인시 기흥구 상갈동	454 금화마을 주공 그린빌 제504동	아파트	철근콘크리트조 철골조경사지붕 20층				
	[도로명주소] 경기도 용인시 기흥구 금화로82번길 17			1층	285.932			
				2층~20층 각	307.042			
				지층 (대피소)	509.978			
	"	454	대	(내) 철근콘크리트조 제7층 제703호	27,723.8	59.63	357,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
			1 소유권대지권	27,723.8x 34.33 ----- 27,723.8		59.63 34.33		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 214,200,000 142,800,000	



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		
	경기도 화성시 영천동 [도로명주소] 경기도 화성시 동탄순환대로 830	853-1, 853-2 동탄 에스케이 브이원 센터	공장(지식 산업센터), 근린생활 시설, 업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층				
					지2층	10,279.12		
					지1층	10,673.97		
					1층	7,362.79		
					2층	6,557.46		
					3층~6층 각	6,440.01		
					7층	2,180.65		
					8층~17층 각	2,130.31		
					18층	2,133.95		
					19층	1,880.5		
20층	1,675.64							
1	"	853-1	공장용지		6,860.3			
2	"	853-2	공장용지		6,484.9			
나				(내) 철근콘크리트구조 제지1층 제비106호	58.8	58.8	265,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2 소유권대지권	17.1434 13,345.2x----- 13,345.2	17.1434		
							배분내역	
							토 지 :	79,500,000
							건 물 :	185,500,000
	합 계							₩622,000,000.-
			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 상갈동 소재 ‘상갈중학교’ 동측 인근에 위치하며, 인근은 아파트단지, 근린생활시설, 학교, 공원 등이 혼재하는 지대로서 제반 주위환경은 대체로 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 용이하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 대체로 보통임.

(3) 건물의 구조

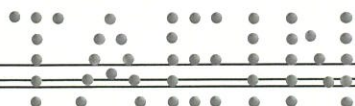
철근콘크리트조 철골조경사지붕
지하 1층/ 지상 20층 건물 내 제7층 제703호로서,
(사용승인일 :2001.10.16)
외벽 : 몰탈위 페인팅마감 등,
창호 : 하이 새시 창호 등임.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)으로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생·급배수설비, 도시가스설비, 난방설비, 승강기설비, 소화전설비, 주차장시설 등을 갖추었음.



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

인접지 및 인접도로 대비 등고평탄한 부정형 토지로서, 아파트단지 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 아파트단지 내 공도를 통해 단지 외곽으로 금화로 등과 연계됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

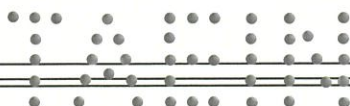
도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역, 소로2류(폭 8m~10m)(국지도로)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(특수도로)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(국지도로)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(집산도로)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-



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 화성시 영천동 소재 ‘다원중학교’ 서측 인근에 위치하며, 인근은 지식산업센터, 오피스텔, 각종 근린생활시설, 아파트단지 등이 혼재하는 지대로서 제반 주위환경은 대체로 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 용이하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 대체로 보통임.

(3) 건물의 구조

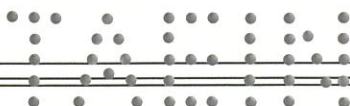
철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕
 지하 2층/ 지상 20층 건물 내 제1층 제비106호로서,
 (사용승인일 :2019.01.29)
 외벽 : 패어글라스 마감 등,
 내벽 : 인테리어 마감 등,
 창호 : 알루미늄 새시 창호 등임.

(4) 이용상태

근린생활시설(음식점)로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생·급배수설비, 시스템에어컨설비, 승강기설비, 소화전설비 등을 갖추었음.



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

인접지 및 인접도로 대비 등고평탄한 2필지 일단의 가장형 토지로서, 공장(지식산업센터) 및 근린생활시설 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 노폭 약 35미터 내외 및 북측으로 노폭 약 12미터 내외의 도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

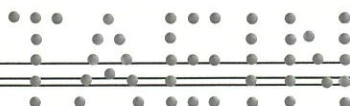
자연녹지지역, 준주거지역(동탄2지구), 지구단위계획구역(화성동탄(2)), 대로1류(폭 35m~40m)(일반도로, 동탄2지구)(접함), 중로3류(폭 12m~15m)(중(집)3-61)(접함), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 벤처기업육성촉진지구<벤처기업육성에 관한 특별조치법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구<택지개발촉진법> 임.

(9) 공부와의 차이

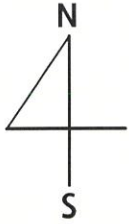
-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

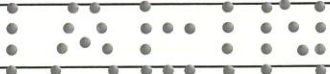
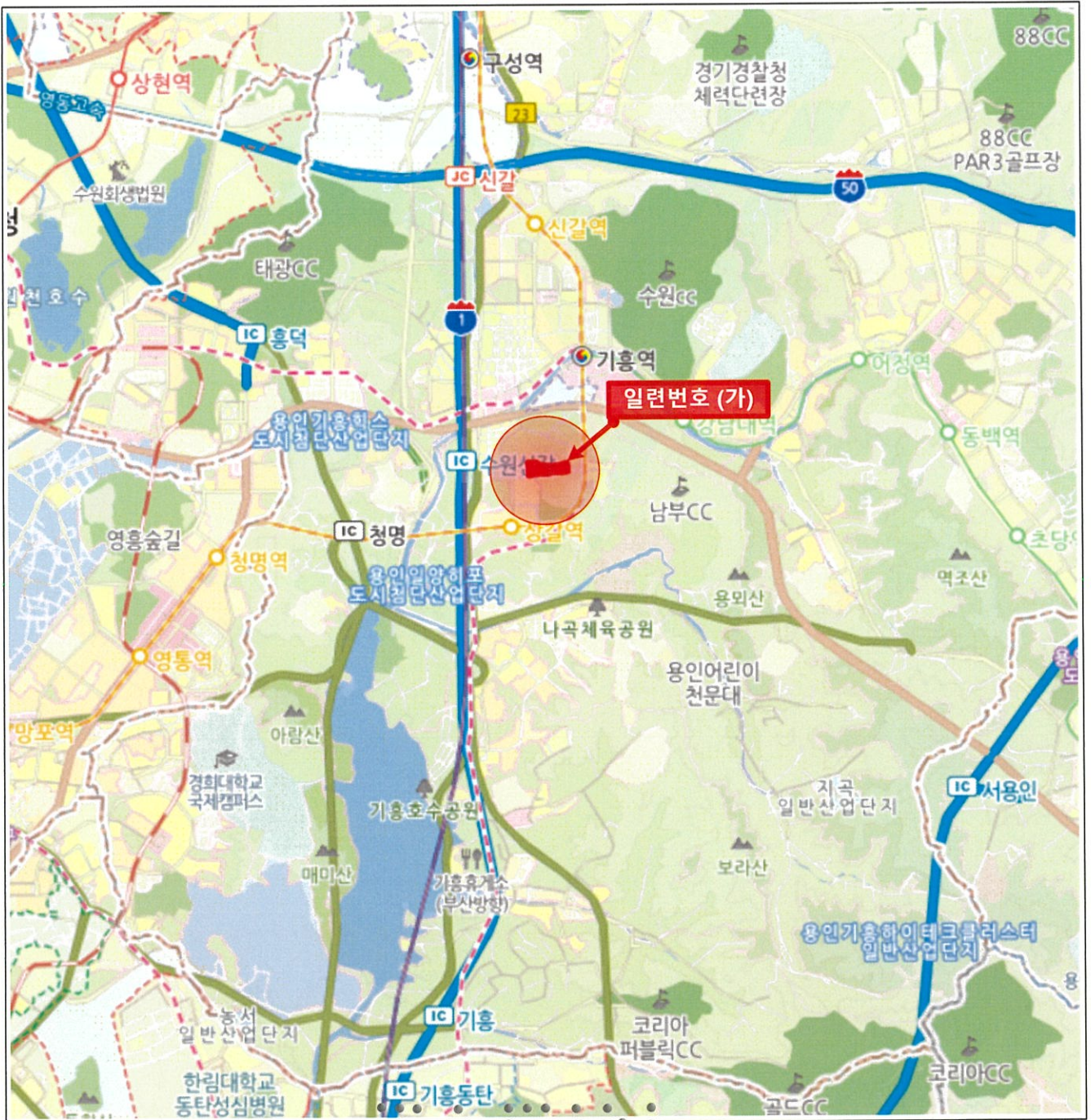
-



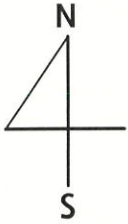
광역 위치도



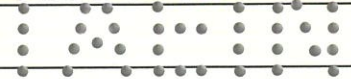
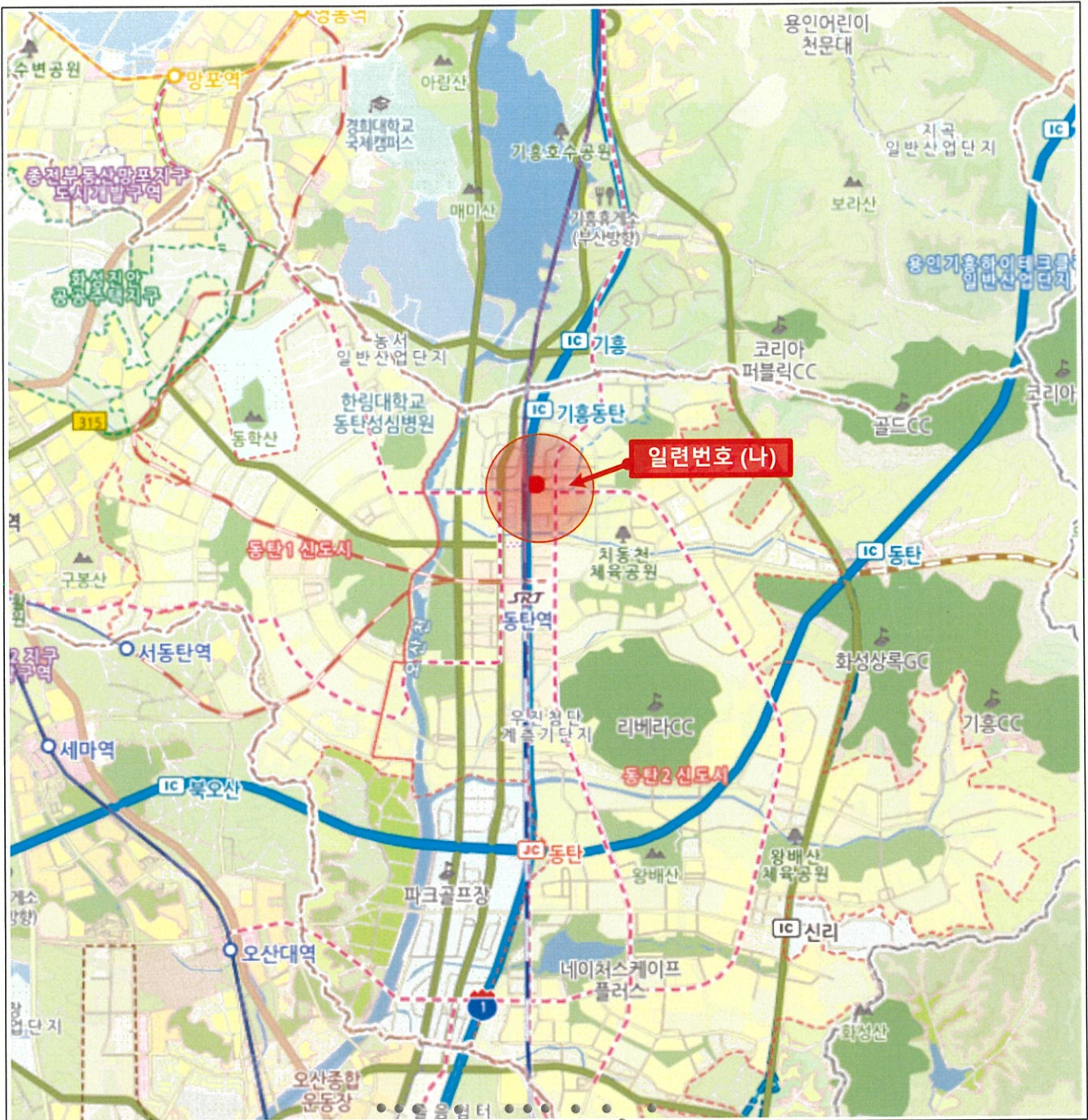
소재지	경기도 용인시 기흥구 상갈동 454 [경기도 용인시 기흥구 금화로82번길 17] 금화마을주공그린빌 제504동 제7층 제703호
------------	--



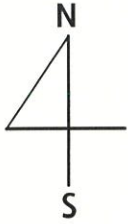
광역 위치도



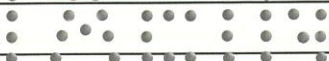
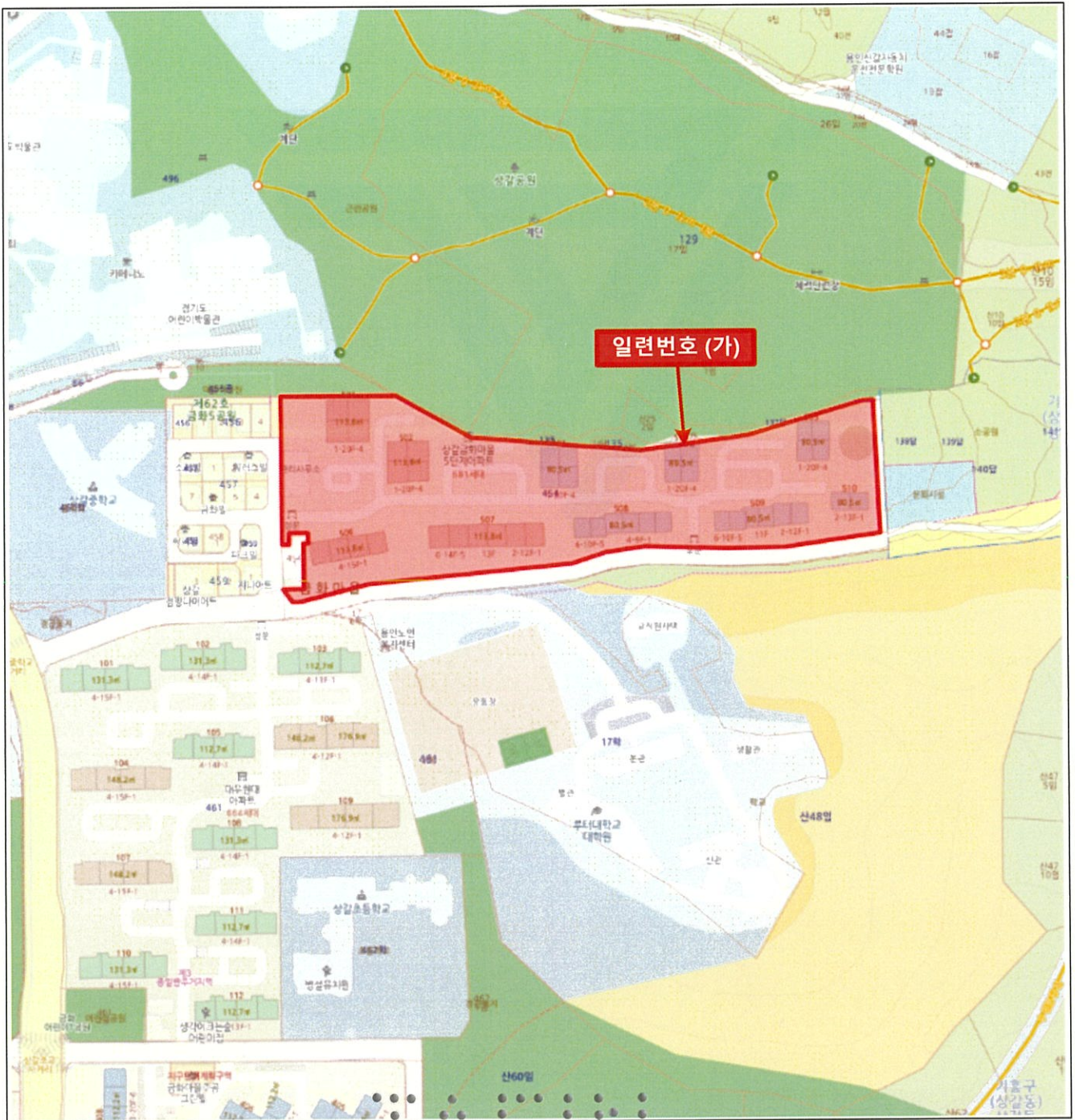
소재지	경기도 화성시 영천동 853-1외 1필지 [경기도 화성시 동탄순환대로 830] 동탄에스케이비원센터 제1층 제비106호
-----	---



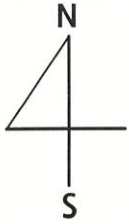
상세위치도



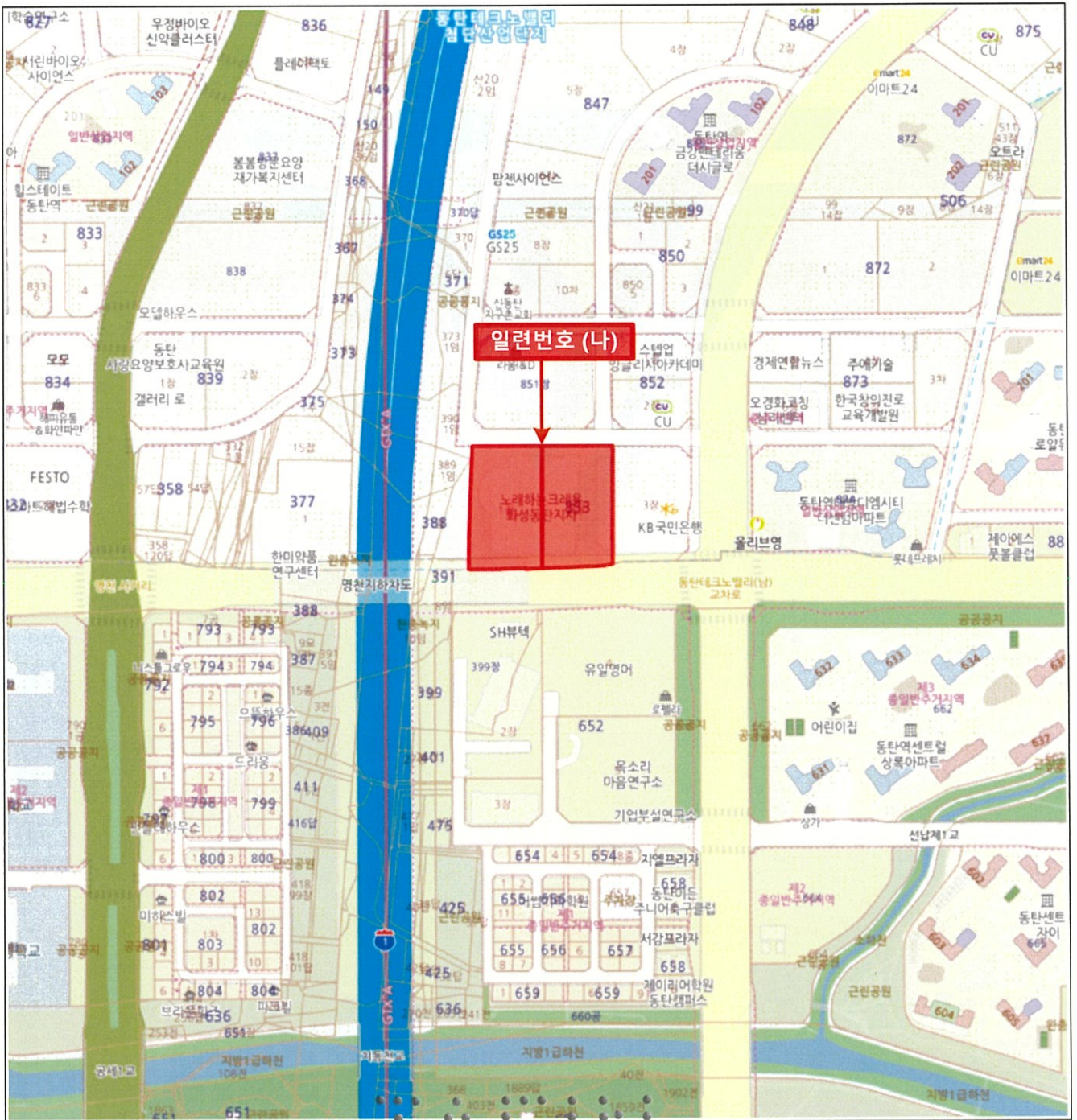
소재지	경기도 용인시 기흥구 상갈동 454 [경기도 용인시 기흥구 금화로82번길 17] 금화마을주공그린빌 제504동 제7층 제703호
------------	--



상세위치도

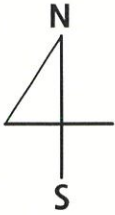


소재지 경기도 화성시 영천동 853-1외 1필지
 [경기도 화성시 동탄순환대로 830]
 동탄에스케이브이원센터 제1층 제비106호

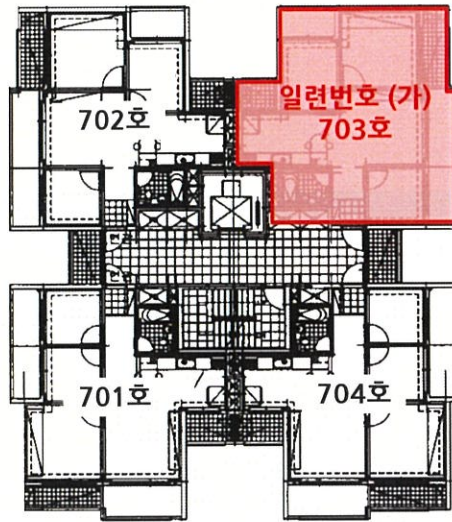


건물구조도

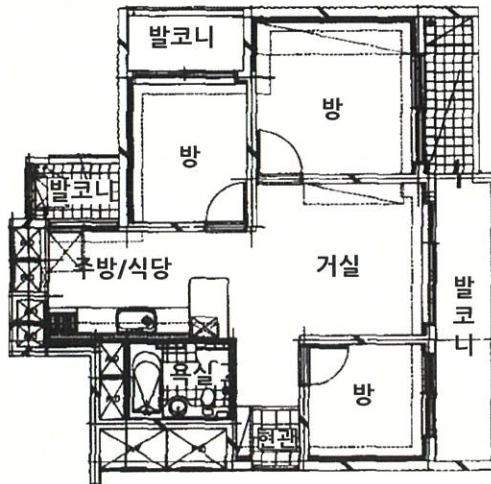
NO SCALE



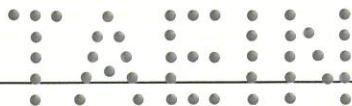
호별배치도



내부구조도



본건 <금화마을주공그린빌 제504동 제7층 제703호>

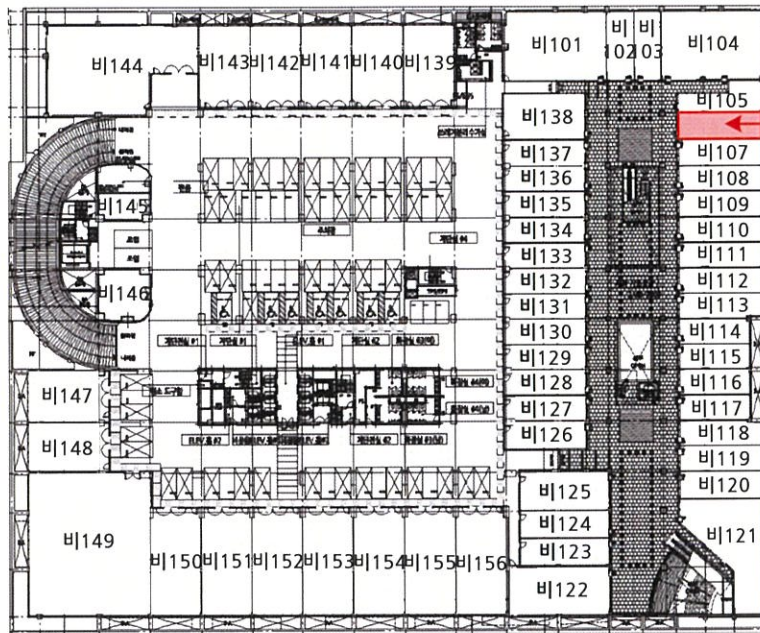


건물구조도

NO SCALE

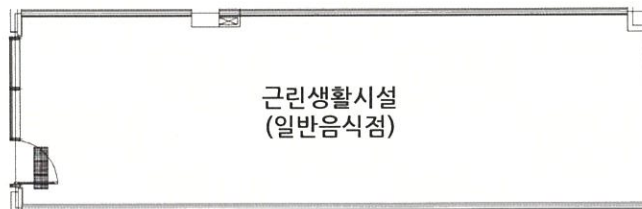


호별배치도



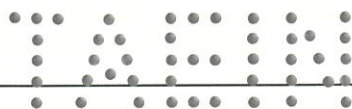
일련번호 (나)
비106

내부구조도



근린생활시설
(일반음식점)

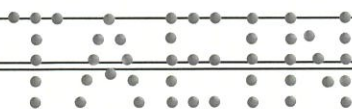
본건 <동탄에스케이브이원센터 제1층 제비106호>



사 진 용 지



(일련번호 가) 건물 전체 전경



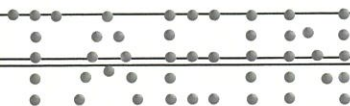
사 진 용 지



(일련번호 가)본건 현관문



(일련번호 가)본건 복도



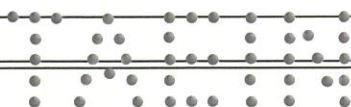
사 진 용 지



(일련번호 가)아파트 단지 전경



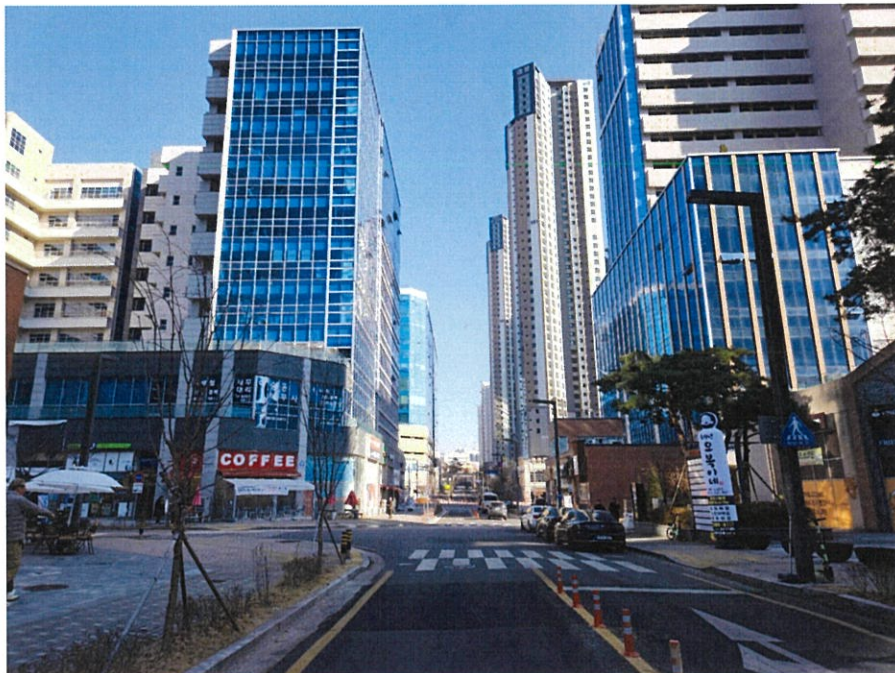
(일련번호 가)아파트 단지 전경



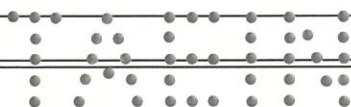
사 진 용 지



(일련번호 나)건물 전체 전경



(일련번호 나)건물 및 주위 전경



사 진 용 지



(일련번호 나)본건 전경



(일련번호 나)본건 주위 전경

