

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 가칭마북동지역주택조합추진위원회  
소유물건(2024타경97491)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 김치상

감정평가서번호: 24-1122-97491

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.

JN감정평가사사무소

# (부동산)감정평가표

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

감정평가사  
전제니

(인)

감정평가액	이십이억오천이백만원정(₩2,252,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김치상		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	가칭마북동지역주택조합추진위원회 (2024타경97491)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.29	2024.11.25 ~ 2024.11.29	2024.11.30	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	5세대 이	구분건물	5세대 하 여	- 백	2,252,000,000
	합계					₩2,252,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 용인시 기흥구 마북동 소재 '교동초등학교' 북서측 인근에 위치하는 '구분건물(다세대 주택 5세대)'에 대한 수원지방법원 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

### 2. 감정평가의 대상물건

[도로명 주소 : 경기도 용인시 기흥구 마북로123번길 9 (마북동)]

기호	소재지	건물명	층/호	전유 면적(m <sup>2</sup> )	대지권 면적(m <sup>2</sup> )	주공용 면적(m <sup>2</sup> )	사용승인일
1	경기도 용인시 기흥구 마북동 163-1	필그린빌리지 1동	3층 301호	200.23	202	19.066	1994.08.06

\* 주공용면적 : 집합건축물대장 주공용부분 면적의 합계

[출처 : 집합건축물대장 전유부]

전유/공유	주/부	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )
전유	주	3층	철근콘크리트구조	주택	200.23
공용	주	1층	철근콘크리트구조	계단실	4.766
공용	주	3층	철근콘크리트구조	계단실	14.3

[도로명 주소 : 경기도 용인시 기흥구 마북로123번길 9 (마북동)]

기호	소재지	건물명	층/호	전유 면적(m <sup>2</sup> )	대지권 면적(m <sup>2</sup> )	주공용 면적(m <sup>2</sup> )	사용승인일
2	경기도 용인시 기흥구 마북동 163-2	필그린빌리지 3동	2층 201호	131.68	94.45	33.2475	1993.04.26

\* 주공용면적 : 집합건축물대장 주공용부분 면적의 합계

[출처 : 집합건축물대장 전유부]

전유/공유	주/부	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )
전유	주	2층	철근콘크리트구조	다세대주택	131.68
공용	주	2층	철근콘크리트구조	다세대주택	13.78
공용	주	지1층	철근콘크리트구조	다세대주택	19.4675

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[도로명 주소 : 경기도 용인시 기흥구 마북로123번길 9 (마북동)]

기호	소재지	건물명	층/호	전유 면적(m <sup>2</sup> )	대지권 면적(m <sup>2</sup> )	주공용 면적(m <sup>2</sup> )	사용승인일
3	경기도 용인시 기흥구 마북동 163	필그린빌리지 4동	2층 201호	171.32	110	46.333	1994.05.03

\* 주공용면적 : 집합건축물대장 주공용부분 면적의 합계

[출처 : 집합건축물대장 전유부]

전유/공유	주/부	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )
전유	주	2층	철근콘크리트구조	주택	171.32
공용	주	1층	철근콘크리트구조	주차장	32.033
공용	주	2층	철근콘크리트구조	계단	14.3

[도로명 주소 : 경기도 용인시 기흥구 마북로123번길 9 (마북동)]

기호	소재지	건물명	층/호	전유 면적(m <sup>2</sup> )	대지권 면적(m <sup>2</sup> )	주공용 면적(m <sup>2</sup> )	사용승인일
4	경기도 용인시 기흥구 마북동 163	필그린빌리지 4동	3층 301호	171.32	110	46.333	1994.05.03

\* 주공용면적 : 집합건축물대장 주공용부분 면적의 합계

[출처 : 집합건축물대장 전유부]

전유/공유	주/부	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )
전유	주	3층	철근콘크리트구조	주택	171.32
공용	주	1층	철근콘크리트구조	주차장	32.033
공용	주	3층	철근콘크리트구조	계단	14.3

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[도로명 주소 : 경기도 용인시 기흥구 마북로123번길 9 (마북동)]

기호	소재지	건물명	층/호	전유 면적(m <sup>2</sup> )	대지권 면적(m <sup>2</sup> )	주공용 면적(m <sup>2</sup> )	사용승인일
5	경기도 용인시 기흥구 마북동 163	필그린빌리지 4동	4층 401호	171.32	110	46.333	1994.05.03

\* 주공용면적 : 집합건축물대장 주공용부분 면적의 합계

[출처 : 집합건축물대장 전유부]

전유/공유	주/부	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )
전유	주	4층	철근콘크리트구조	주택	171.32
공용	주	1층	철근콘크리트구조	주차장	32.033
공용	주	4층	철근콘크리트구조	계단	14.3

### 3. 기준가치 및 감정평가 조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없습니다.

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 (시장가치기준 원칙) ① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.

「감정평가에 관한 규칙」 제2조 (정의) 1. "시장가치"란 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 "대상물건"이라 한다)이 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 말한다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2024.11.29입니다.

『감정평가에 관한 규칙』 제9조(기본적 사항의 확정) ② 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜로 한다. 다만, 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜에 가격조사가 가능한 경우에만 기준시점으로 할 수 있다.

## 5. 실지조사 및 실시기간

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라, 2024.11.26~2024.11.27에 실지조사를 하여 대상 물건의 현황 등을 직접 조사하고 2024.11.25~2024.11.29에 가격자료를 수집 및 분석하였습니다.

## 6. 감정평가의 방법

### (1) 개요

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였습니다.

### (2) 감정평가의 방법

본건 구분건물은 감정평가에 관한 규칙 제16조에 따라 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래 사례비교법으로 시산가액을 산정하고 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 거래사례비교법의 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

본건은 다른 평가방법에 의한 시산가액 산정은 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하여 다른 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 7. 감정평가의 근거 법령 등

### (1) 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

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

### (2) 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정 평가)

제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 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.

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

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 결정 의견

## 8. 그 밖의 참고사항

(1) 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였습니다.

(2) 본건 구분건물의 건물 및 토지의 배분 가액은 최유효이용, 용적률, 건물의 건축년도, 관리상태 등을 고려하여 결정하되, "한국부동산연구원"의 연구결과로 제시된 배분 비율표 및 "한국감정평가사협회"의 지침 등을 참고로 가감 조정하여 감정평가 명세표에 배분하여 표기하였으니, 참고하시기 바랍니다.

(3) 본건의 내부구조도는 건축물대장 도면과 외부관찰 등에 의거하여 일반적이고 표준적인 상태로 도시하였습니다. 내부구조도는 실제 이용상황과는 상이할 수 있어 참고로만 활용하시고 발코니 확장, 내부 인테리어, 실제 이용상황 등은 경매 참가 시 재확인하시기 바랍니다.

### (4) 토지이용계획사항

(경기도 용인시 기흥구 마북동 163-1)

도시지역, 제2종일반주거지역 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(용인교육지원청에 별도 문의 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

(경기도 용인시 기흥구 마북동 163-2)

도시지역, 제2종일반주거지역 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2014-02-28)(용인교육지원청에 별도 문의 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술)(2013-09-30)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

(경기도 용인시 기흥구 마북동 163)

도시지역, 제2종일반주거지역 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(용인교육지원청에 별도 문의 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 평가방법

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

### 2. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계]

기호	소재지	건물명	층/호	전유면적 (m <sup>2</sup> )	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/m <sup>2</sup> )	거래시점 사용승인일
1	용인시 기흥구 마북동 243-1	경인주택(B동)	1층 1**호	42.24	102,000,000	2,414,773	2023-09-08 1991-11-06
2	용인시 기흥구 마북동 150-4	석진빌라 에이동	2층 3**호	39.42	95,000,000	2,409,944	2024-04-23 1991-03-08
3	용인시 기흥구 마북동 295-1	다세대주택	4층 4**호	77.41	251,900,000	3,254,102	2024-07-11 1992-12-29

#### (2) 비교사례의 선정

비교가능성이 인정되는 상기의 사례 중에 본건과 위치적 유사성이 매우 높은 사례 #1을 선정합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미합니다. 비교거래사례는 인근지역의 지가수준, 거래동향 등을 검토할 때 사정개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단되어 별도 사정보정은 없습니다. (1.000)

## 4. 시점수정

### (1) 개요

시점수정이란 거래사례의 거래시점과 대상 물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 의미합니다. 본건의 시점수정은 한국부동산원에서 조사·발표하는 매매가격지수 중에 본건의 가격추이를 반영하고 있다고 판단되는 경기도 경부2권 연립·다세대주택 매매가격지수를 적용하여 산정합니다.

### (2) 시점수정치

연립다세대

지역 :경기 경부2권(23.09.08~24.11.29)

거래시점 : 2023.09.08, 2023년08월 지수를 적용 함

기준시점 : 2024.11.29, 2024년10월 지수를 적용 함

2023.09.08 매매 가격지수 (적용:2023년08월) : 99.5

2024.11.29 매매 가격지수 (적용:2024년10월) : 98.4

시점수정치 :  $98.4/99.5 \approx 0.98894$

## 5. 지역요인 비교

비교 거래사례는 본건과 인근지역 내 소재하여 지역요인은 대등합니다. (1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 가격형성요인 비교

### (1) 가격형성요인 비교 항목

개별요인이란 대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인을 말하며, 부동산의 개별성에 따라 그 가치를 개별적으로 형성하게 하는 요인을 비교하여 격차를 보정하는 절차를 말합니다.

구분	항목
단지외부요인	가로의 폭 및 구조 등의 상태, 도심과의 거리 및 교통시설의 상태, 공공시설 및 편익시설과의 접근성, 조망·풍치·경관 등의 자연적 환경, 변전소·오수처리장 등 위험 및 혐오시설의 유무
단지내부요인	시공의 상태, 통로구조, 승강기 등의 설비 상태, 건물의 층수·세대수 등의 규모, 경과연수 및 관리체계 등에 따른 노후도 등
개별요인	방법·승강기 및 계단을 이용한 접근성 등의 층별 효용, 조망·개방감 등의 위치별 효용, 일조·채광 등의 향별 효용, 간선도로·철도 등에 의한 소음의 정도, 전유부분의 면적 및 대지지분 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (2) 가격형성요인 비교

본건 기호	외부요인	내부요인	개별요인	기타요인	격차율
1	1.00	1.00	1.15	1.00	1.150
본건은 거래사례 대비 전유면적의 크기 등의 측면에서 개별요인 열세하나, 대지권 면적과 층별 효용 등의 측면에서 개별요인 우세하여 이를 종합 고려한 개별요인은 우세함.					
2	1.00	1.00	1.12	1.00	1.120
본건은 거래사례 대비 전유면적의 크기 등의 측면에서 개별요인 열세하나, 대지권 면적과 층별 효용 등의 측면에서 개별요인 우세하여 이를 종합 고려한 개별요인은 우세함.					
3	1.00	1.00	1.10	1.00	1.100
본건은 거래사례 대비 전유면적의 크기 등의 측면에서 개별요인 열세하나, 대지권 면적과 층별 효용 등의 측면에서 개별요인 우세하여 이를 종합 고려한 개별요인은 우세함.					
4	1.00	1.00	1.10	1.00	1.100
본건은 거래사례 대비 전유면적의 크기 등의 측면에서 개별요인 열세하나, 대지권 면적과 층별 효용 등의 측면에서 개별요인 우세하여 이를 종합 고려한 개별요인은 우세함.					
5	1.00	1.00	1.10	1.00	1.100
본건은 거래사례 대비 전유면적의 크기 등의 측면에서 개별요인 열세하나, 대지권 면적과 층별 효용 등의 측면에서 개별요인 우세하여 이를 종합 고려한 개별요인은 우세함.					

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 7. 비준가액

기호	비교사례 거래금액	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	면적(m <sup>2</sup> )	산출가액(원)	감정평가액 전유면적당단가
1	102,000,000	1.000	0.98894	1.000	1.150	200.23/42.24	549,886,672	550,000,000원 2,746,841원/m <sup>2</sup>
2	102,000,000	1.000	0.98894	1.000	1.120	131.68/42.24	352,195,697	352,000,000원 2,673,147원/m <sup>2</sup>
3	102,000,000	1.000	0.98894	1.000	1.100	171.32/42.24	450,035,690	450,000,000원 2,626,664원/m <sup>2</sup>
4	102,000,000	1.000	0.98894	1.000	1.100	171.32/42.24	450,035,690	450,000,000원 2,626,664원/m <sup>2</sup>
5	102,000,000	1.000	0.98894	1.000	1.100	171.32/42.24	450,035,690	450,000,000원 2,626,664원/m <sup>2</sup>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 감정평가액의 결정 및 결정의견

### 1. 참고사항

#### (1) 평가전례

기호	소재지	건물명 층/호	전유면적(m <sup>2</sup> )	평가 목적	감정평가액(원) 전유면적당단가	기준시점 사용승인일
1	경기도 용인시 기흥구 마북동 163	필그린빌리지4동	171.32	법원 경매	484,000,000	2022-03-23
		2층 2**호			2,825,123	1994-05-03

#### (2) 인근 유사부동산 시세정보

위치별, 면적, 층별 등 개별적 요인에 따라 가격이 상이하고 최근 부동산 시장의 상황으로 가격 변동 가능성이 있으나, 가격조사 당시 본건과 유사한 부동산의 시세의 범위는 전유면적당 2,500,000원/m<sup>2</sup> ~2,800,000원/m<sup>2</sup> 수준으로 조사되었습니다.

### 2. 감정평가액의 결정 및 의견

인근 유사부동산의 시세와 실거래가격, 평가전례 등을 종합적으로 고려하여 볼 때, 비준가액의 합리성이 인정된다고 판단되어, 대상 부동산의 감정평가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 결정합니다.

기호 1 : 550,000,000원

기호 2 : 352,000,000원

기호 3 : 450,000,000원

기호 4 : 450,000,000원

기호 5 : 450,000,000원

# 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	경기도 용인시 기흥구 마북동	163-1 필그린 빌리지 1동	공동주택	철근콘크리트조 슬래브지붕 4층	1층(계단실)	14.30			
					2층(다세대주택)	214.53			
					3층(다세대주택)	214.53			
					4층(다세대주택)	214.53			
	1. 동소	163-1	대	제2종일반주거지역	454				
	2. 동소	163-5	전	제2종일반주거지역	44				
	3. 동소	163-6	전	제2종일반주거지역	108				
				(내)					
				3층 301호	200.23	200.23	550,000,000	비준가액 (대지권, 공용면적 포함)	
				철근콘크리트조					
			1,2,3.소유권	202	202				
			/대지권	/606					
2	경기도 용인시 기흥구 마북동	163-2 필그린 빌리지 3동	다세대주택	철근콘크리트조 아스팔트 싱글지붕 4층	1층	145.46			
					2층	145.46			
					3층	145.46			
					4층	145.46			
				지층	77.87				
	1. 동소	163-2	대	제2종일반주거지역	757				
				(내)					
				2층 201호	131.68				131.68
				철근콘크리트조					

**토지 · 건물**  
**토 지 :** 385,000,000  
**건 물 :** 165,000,000

**배분내역**  
**385,000,000**  
**165,000,000**

# 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		
3	경기도 용인시 기흥구 마북동	163 필그린 빌리지 4동	다세대주택	1. 소유권 /대지권	94.45 /757	94.45	배분내역 토 지 : 246,400,000 건 물 : 105,600,000	공용면적 포함)
				철근콘크리트조 콘크리트 슬래브지붕 4층				
				1층(주차장)	96.10			
				2층	185.62			
				3층	185.52			
4층	185.62							
4	1. 동소	163	전	제2종일반주거지역	330		450,000,000	비준가액 (대지권, 공용면적 포함)
				(내) 2층 201호 철근콘크리트조	171.32	171.32		
				1. 소유권 /대지권	110 /330	110		
5				3층 301호 철근콘크리트조	171.32	171.32	450,000,000	비준가액 (대지권, 공용면적 포함)
				1. 소유권 /대지권	110 /330	110	토지·건물 토 지 : 315,000,000 건 물 : 135,000,000	
				4층 401호 철근콘크리트조	171.32	171.32	450,000,000	

# 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. 소유권 /대지권	110 /330	110	배분내역 토지 : 315,000,000 건물 : 135,000,000	공용면적 포함)
<b>합 계</b>				이 하	여	백	<b>₩2,252,000,000.-</b>	

# 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 마북동 소재 '교동초등학교' 북서측 인근에 위치하며, 주위로는 다세대주택, 아파트 등이 소재하는 주거지대로 제반 주위 환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하고 인근 대중교통 정류장까지의 거리 등을 고려한 제반 교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

기호 1 : 철근콘크리트조 슬래브지붕 4층 다세대주택 내 3층 301호로  
 외벽 : 몰탈 위 페인팅 마감 등.  
 내벽 : 벽지 및 일부 타일 마감 등.  
 창호 : 샷시임.

기호 2 : 철근콘크리트조 아스팔트 싱글지붕 4층 다세대주택 내 2층 201호로  
 외벽 : 몰탈 위 페인팅 마감 등.  
 내벽 : 벽지 및 일부 타일 마감 등.  
 창호 : 샷시임.

기호 3,4,5 : 철근콘크리트조 콘크리트 슬래브지붕 4층 다세대주택 내 2층 201호, 3층 301호, 4층 401호로  
 외벽 : 몰탈 위 페인팅 마감 등.  
 내벽 : 벽지 및 일부 타일 마감 등.  
 창호 : 샷시임.

## (4) 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)

다세대주택으로 이용 중임.

### (5) 설비내역

급배수, 위생 설비, 난방 설비 등이 되어 있음.

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

공히 완경사지에 평탄하게 조성된 부정형의 토지로 다세대주택 건부지로 이용 중임.

### (7) 인접 도로상태등

동측 도로를 이용하여 접근함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

(경기도 용인시 기흥구 마북동 163-1)  
 도시지역, 제2종일반주거지역 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(용인교육지원청에 별도 문의 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

(경기도 용인시 기흥구 마북동 163-2)  
 도시지역, 제2종일반주거지역 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2014-02-28)(용인교육지원청에 별도 문의 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술)(2013-09-30)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

# 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)

(경기도 용인시 기흥구 마북동 163)  
 도시지역, 제2종일반주거지역 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(용인교육지원청에 별도 문의 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

### (9) 공부와의 차이

없음.

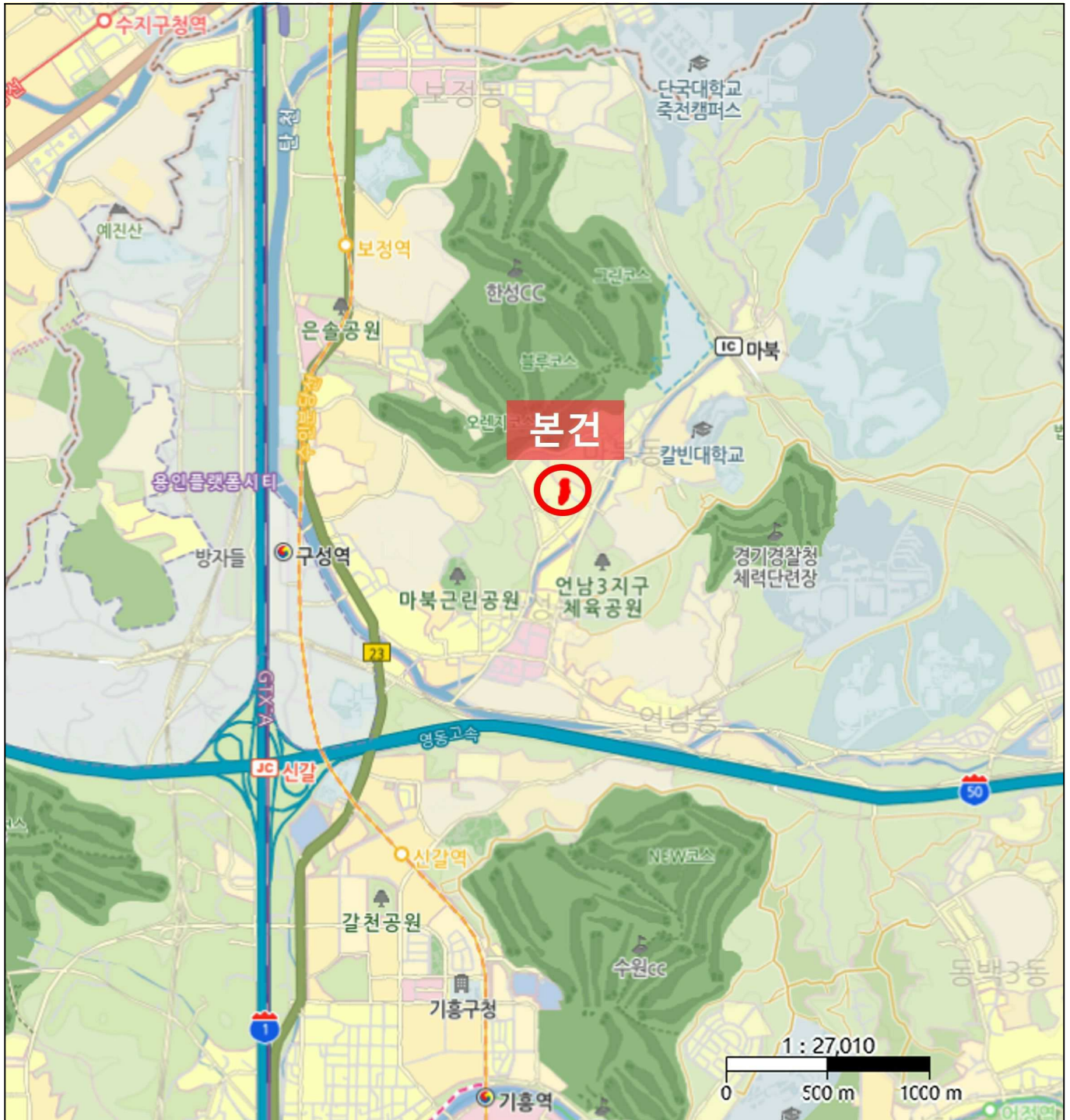
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역 위치도

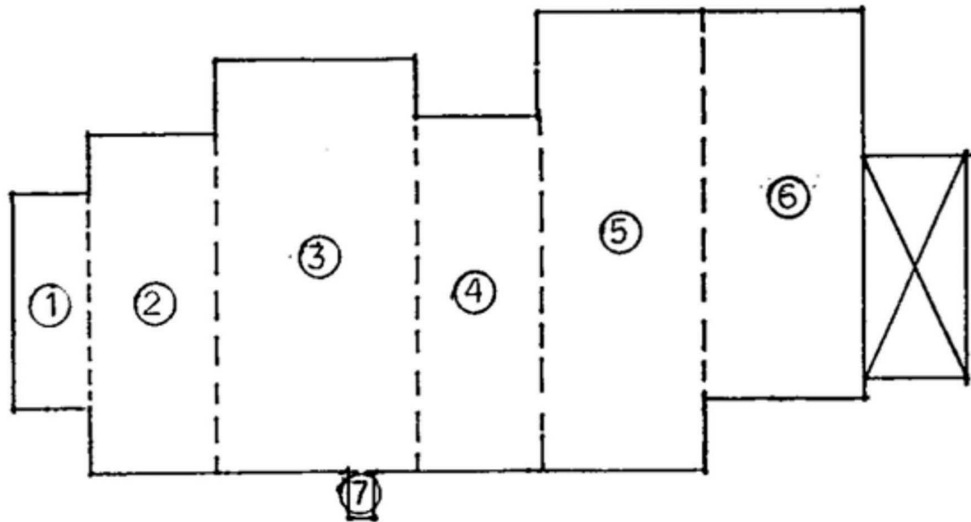


소재지	경기도 용인시 기흥구 마북동 163-1 필그린빌리지 1동 3층 301호 외
-----	---





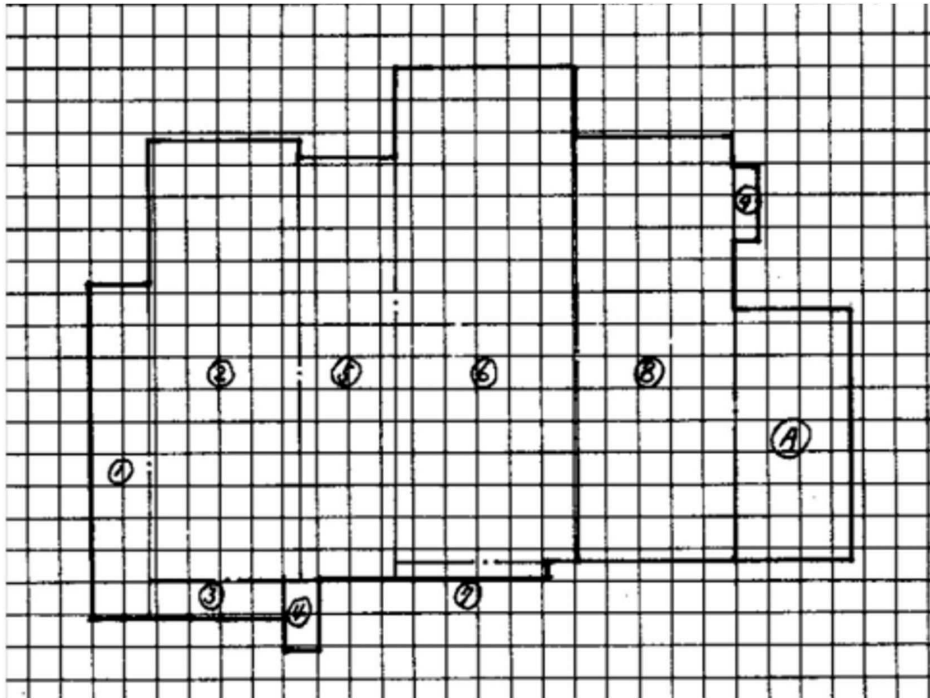
# 내부구조도



기호 1 : 경기도 용인시 기흥구 마북동 163-1 필그린빌리지1동 3층 301호

※ 건축물대장 현황도에 의거하여 도시하였습니다.

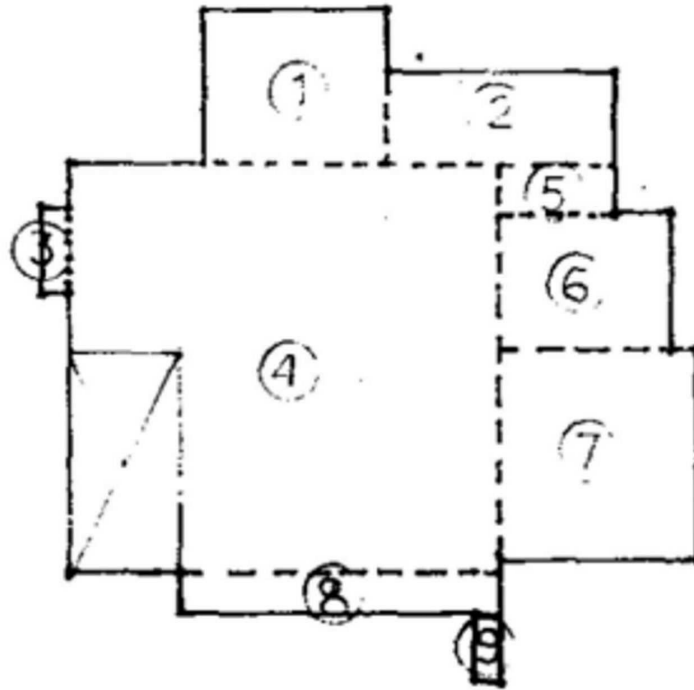
# 내부 구조도



기호 2 : 경기도 용인시 기흥구 마북동 163-2 필그린빌리지3동 2층 201호

※ 건축물대장 현황도에 의거하여 도시하였습니다.

# 내부구조도



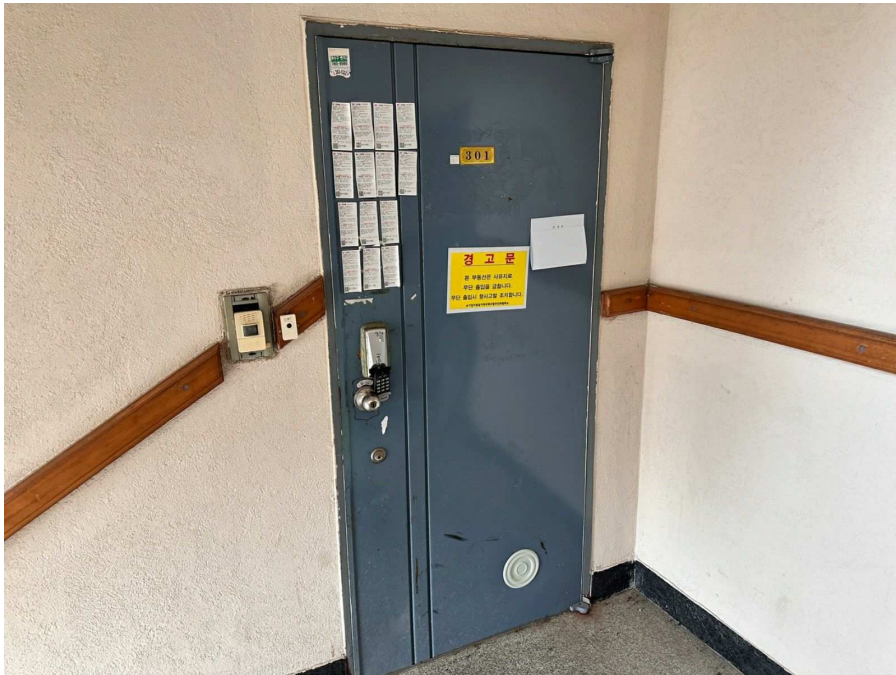
- 기호 3 : 경기도 용인시 기흥구 마북동 163 필그린빌리지4동 2층 201호
- 기호 4 : 경기도 용인시 기흥구 마북동 163 필그린빌리지4동 3층 301호
- 기호 5 : 경기도 용인시 기흥구 마북동 163 필그린빌리지4동 4층 401호

※ 건축물대장 현황도에 의거하여 도시하였습니다.

# 사 진 용 지



기호 1 : 필그린빌리지 1동 3층 301호

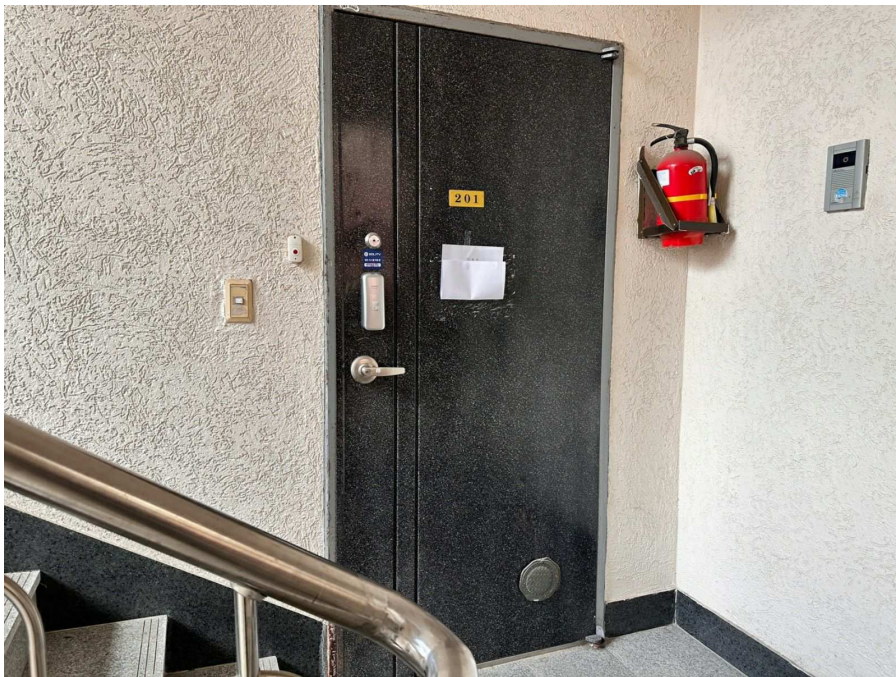


기호 1 : 필그린빌리지 1동 3층 301호

# 사 진 용 지



기호 2 : 필그린빌리지 3동 2층 201호

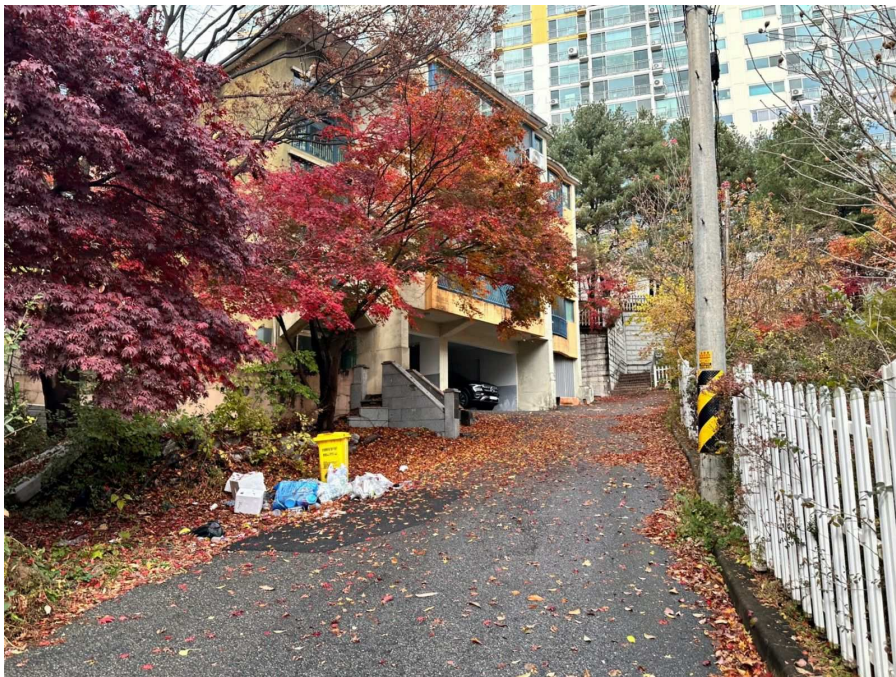


기호 2 : 필그린빌리지 3동 2층 201호

# 사 진 용 지



기호 3,4,5 : 필그린빌리지 4동 2층 201호, 3층 301호, 4층 401호



필그린빌리지 4동과 주위 환경

# 사 진 용 지



필그린빌리지 4동

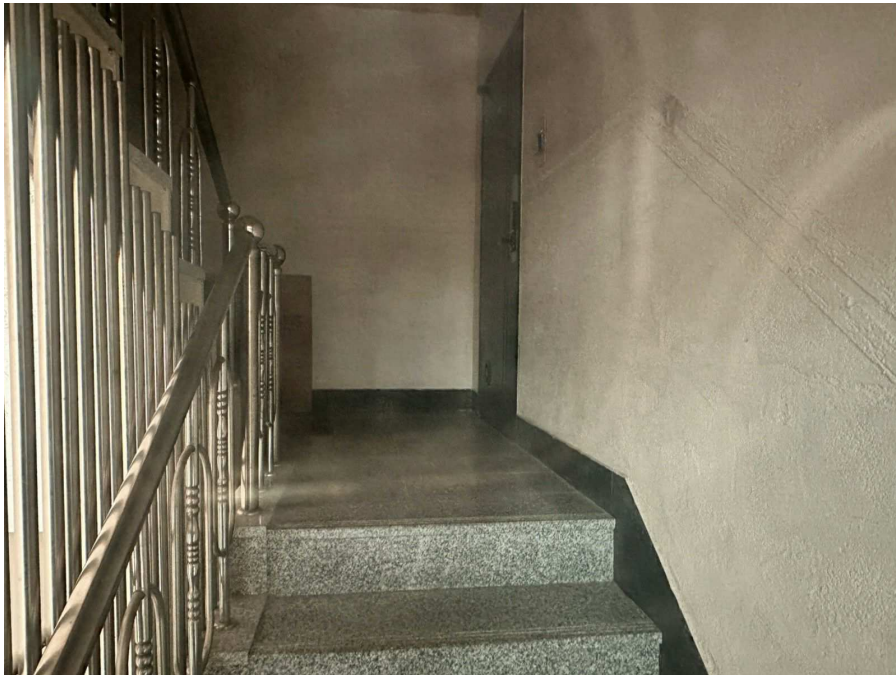


기호 3 : 필그린빌리지 4동 2층 201호

# 사 진 용 지



기호 4 : 필그린빌리지 4동 3층 301호



기호 5 : 필그린빌리지 4동 4층 401호