

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 황태건 소유물건(2025타경51348)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 최원학

감정평가서번호: UB20250115-103

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.

어반감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

장 유 목

감정평가액	구억이백만원정 (₩902,000,000.-)			
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 최원학	감정평가 목 적	법원경매	
제출처	수원지방법원 경매17계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	황태건 (2025타경51348)	감정평가 조 건	'감정평가액의 산출근거 및 결정의견' 참조	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.01.20	2025.01.17 ~ 2025.01.19	2025.01.20

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	1개호	구분건물	1개호	-	902,000,000
	이	하	여	백		
합 계					₩902,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 용인시 기흥구 농서동 소재 “농서리교차로” 동측 인근에 위치하는 통칭 “프리미엄 원희캐슬 기흥서천” 제 1층 제 L194로서 수원지방법원의 법원경매를 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024. 01. 20. 를 기준시점으로 함.

### 5. 기타사항

본건은 현황조사 시 이해관계인의 폐문부재로 인하여 건물의 내부구조 및 이용상태 등은 건축물현황도를 기초로 표준적인 이용 상황을 전제로 작성하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정 보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음

### 2. 대상물건의 개요

소재지	[구주소] 경기도 용인시 기흥구 농서동 455번지		
	[도로명주소] 경기도 용인시 기흥구 서천로201번길 14		
건물명	1층 L194호		
용도 및 건물개황	지식산업센터	사용승인일	2019.04.02.
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	47.15	47.15	1.2.3. 소유권 18926.6분의 23.17

### 3. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인일
A	농서동 455	프리미엄원희캐슬 기흥서천	1층 L19*	47.15	890,000,000	18,875,927	2024.02.14.
							2019.04.02.
B	농서동 455	프리미엄원희캐슬 기흥서천	1층 L19*	54.05	990,000,000	18,316,373	2024.02.14.
							2019.04.02.
C	농서동 455	프리미엄원희캐슬 기흥서천	1층 L194	47.15	865,000,000	18,345,705	2024.02.14.
							2019.04.02.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※거래사례 출처 : 감정평가정보체계 등

## (2) 비교사례의 선정

본건 근린생활시설과 동일수급권 내에 위치하며, 규모, 향 등이 유사하여 비교성이 높다고 판단되어 이를 비교사례로 선정함	기호
	A

## 4. 거래사례의 선정

본건 거래 시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.(1.00)

## 5. 시점수정치의 산정

일반적으로 구분건물의 경우 용도에 따라 각 특성에 맞는 시점수정치를 적용함에 따라, “경기도 집합상가”를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 매매 가격지수가 발표되지 않은 상태일 때는 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

구 분	가격지수
거래사례의 거래시점(2024.02.14.-2025.01.20)	집합상가 지역 : 경기 (24.02.14~25.01.20) 2024년 01분기 : 0.36 2024년 02분기 : 0.43 2024년 03분기 : 0.32 2024년 04분기 이후 : 0.32 (2024년 03분기 자료) $(1+0.0036*47/91)*(1+0.0043)*(1+0.0032)*(1+0.0032*12/92) \approx 1.01332$
시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	1.01332

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 개별요인 비교치의 산정

### 1) 개별요인의 비교항목

구 분		
조 건	세부항목	개별요인비교치
단지외부 요인	대중교통의 편의성	1.00
	교육시설 등의 배치	
	도심지, 상업,업무시설과의 접근성	
	차량이용의 편리성	
	공공시설 및 편익시설과의 배치	
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)	
단지내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00
	단지내 총 세대수 및 최고층수	
	건물의 구조 및 마감상태	
	경과연수에 따른 노후도	
	단지내 통로구조(복도식/계단식)	
	주차의 편리성	
개별적 요인	층별 효용	1.00
	향별 효용	
	위치별 효용(동별 및 라인별)	
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기	
	내부 평면방식(베이)	
	간선도로 및 철도등에 의한 소음 등	
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00
개별요인 비교치 계		1.00

## 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

구분	사례단가(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	적용단가(원)
기호1	18,875,927	1.00	1.01332	1.00	19,127,354.35

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 참고가격자료

### 1. 인근평가전례

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	평가금액(원)	평가목적	기준시점
								사용승인일
가	농서동 455	프리미엄원희캐슬 기흥서천	L19*	47.15	23.17	915,000,000	법원경매	2024.06.13.
								2019.04.02.
나	농서동 455	프리미엄원희캐슬 기흥서천	L19*	47.15	23.17	898,000,000	법원경매	2024.08.27
								2019.04.02.

## IV. 감정평가액의 결정

### 1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

### 2. 감정평가액 : 902,000,000원

구분	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	적용단가	감정평가액(원)
동래빌라 101동 지하층 B01호	47.15	1.2.3. 소유권 18926.6분의 23.17	19,127,354.35	902,000,000
합계				902,000,000

\*감정가액은 100,000원 단위에서 반올림 함.

# 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 용인시 기흥구 농서동  [도로명주소] 경기도 용인시 기흥구 서천로201번길 14	455 프리미엄 원희캐슬 기흥서천	공장 (지식산업 센터)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 10층 공장(지식산업센 터) 및 지원시설(근린생 활시설.기숙사)  지1층 1층 2층 3층 4층-5층 6층 7층-8층 9층-10층  (내) 철근콘크리트구조	15,429.17 9,417.43 9090.24 7,820.20 7,647.42 3,409.50 3,367.45 3,342.39  47.15		902,000,000	비준가액
	1. 동소 2. 동소 3. 동소	455 455-1 455-2	공장용지 공장용지 공장용지		5,785.4 6,112.1 7,031.1			
			(1-3)	소유권/대지권	23.17 18,928.60x— 18,928.60	23.17		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 180,400,000 721,600,000	
	합 계						₩902,000,000.-	
			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 농서동 소재 "농서리교차로" 동측 인근에 위치하며 주위로는 아파트, 단독주택 및 다가구주택, 업무용 및 상업용빌딩, 학교, 근린생활시설, 관공서, 공원등이 소재하며 제반 주위환경은 보통인 편임

## (2) 교통상황

본건까지 재반차량의 출입이 자유로우며 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통 이용등 제반 교통상황은 보통인 편임

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층건 중 1층 엘194호로서,  
외 벽 : 화강석 돌붙 및 복합판넬 마감.  
내 벽 : 내부 인테리어 마감.  
창 호 : 알류미늄샷시 강화유리창호임.

## (4) 이용상태

제2종 근린생활시설(일반음식점-지원시설)  
현황 "공실" 상태임

## (5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 소방설비, 승강기 및 지하주차설비 등임.

# 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

인접도로와 등고 평탄한 3필 일단의 사다리형 토지로서 공업용 및 상업용 건부지로 이용중임

### (7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 지하주차장 진출입 가능하며 외곽공도와 연계되어 있음.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1,2,3)

도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역, 종로2류(폭 15m~20m)(접합)

가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>,

택지개발지구<택지개발촉진법>

### (9) 공부와의 차이

없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

# 광역 위치도



소재지	경기도 용인시 기흥구 농서동 455 프리미엄원희캐슬기흥서천 1층 오피스 194호
-----	--



# 위 치 도



소재지	경기도 용인시 기흥구 농서동 455 프리미엄원희캐슬기흥서천 1층 오피스 194호
-----	--



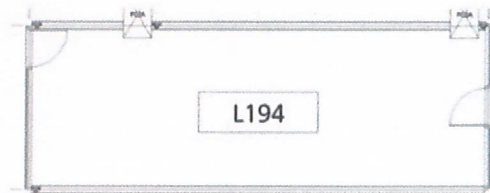
# 호별배치도 및 내부구조도



소재지 경기도 용인시 기흥구 농서동 455 프리미엄원희캐슬기흥서천 1층 엘194호



본건 L194호



# 사 진 용 지



본건전경



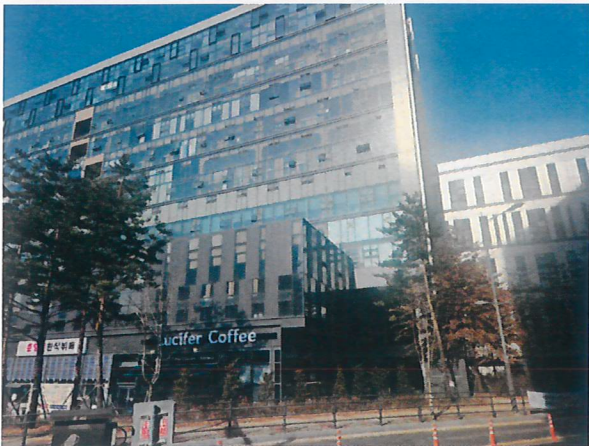
본건전경



본건전경



본건전경



본건전경



주위환경