

# 감정평가서

의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 이태형
건명	김양희 소유물건(2025타경50864)
감정서번호	YJ250113

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

일주감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
최 장 인

감정평가액	사억일천삼백만원정 (₩413,000,000.-)		
-------	----------------------------	--	--

의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 이태형	감정평가 목적	법원경매	
제출처	수원지방법원 경매18계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김양희 (2025타경50864)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.01.15	2025.01.13 ~ 2025.01.15	2025.01.15

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호  이	구분건물  하	1개호  여	-  백	413,000,000
<b>합계</b>					<b>₩413,000,000</b>	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 용인시 기흥구 서천동에 소재하는 "서천파출소" 남측 인근 등에 소재하는 부동산으로서, 경매목적에 위한 감정평가 건임.

### 2. 감정평가의 대상 물건

소재지	경기도 용인시 기흥구 서천동 812		
건물명·층·호수	경희마크329 1층116호		
용도	제2종근린생활시설 (휴게음식점)	사용승인일	2020.08.07
면적	전유면적(m <sup>2</sup> )	주공용면적(m <sup>2</sup> )	대지권면적(m <sup>2</sup> )
	31.92	24.3768	12.402

### 3. 기준시점 및 실지조사 기간

#### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜임.

#### 나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 기준가치 및 감정평가의 조건

### 가. 기준가치

본 건은 「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

없음.

## 5. 그 밖의 사항

구분소유 건물은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며, 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나 귀 법원의 요청에 의거 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 명세표에 표기하였으니 관련업무 진행시 참고바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅱ. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

### 1. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

### 2. 감정평가 관련 규정의 검토

#### 가. 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가업자는 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

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

- ① 감정평가업자는 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 감정평가업자는 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 감정평가업자는 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

## 다. 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄 감정평가)

감정평가업자는 「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.

## 3. 본건에 적용한 감정평가방법

본건 본건은 구분소유건물로서 토지·건물일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 감정평가에 관한 규칙 제16조에 의거 인근지역 내 유사한 부동산의 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조·용재·시공상태·설비상태, 층별·위치별 효용성 등 제반 가격형성요인을 종합참작하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 거래사례비교법에 의하여 평가하되, 대상물건의 특성상 원가법이나 수익환원법을 적용하는 것이 곤란하므로, 인근 유사부동산의 가격수준과 감정평가사례 등 참고가격자료를 검토하여 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

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

### 2. 비교 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	동	층	전유면적 (m <sup>2</sup> )	거래액 (천원)	거래시점	비고
1	서천동 812	제1**호	1	35.34	449,430,000	2023.08.16	등기사항 전부증명서

#### (2) 비교사례의 선정

상기 <사례1>은 본건과 동일한 건물에 소재하고 용도 또한 본건과 유사동일한 사례로서 비교사례로 선정하였음.

### 3. 사정보정

매수자와 매도자간 정상 거래사례로 판단됨.(1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 시점수정

본건은 상업용 집합건물로서, 국토교통부 발표 집합상가의 자본수익률을 활용하여 산정함.

기간	2023년		2024년			
	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	4/4
자본수익률(%) (경기도)	-0.14	0.22	0.36	0.43	0.32	미발표
2021.10.20.~2025.01.15	$(1+(-0.00040) \times 46/92) \times (1+0.00220) \times (1+0.00360) \times (1+0.00430) \times (1+0.00320) \times (1+0.00320 \times 107/92) = 1.01693$					

### 5. 가치형성요인비교

구분	세부항목	격차율		비고
		사례1	기호1	
외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	1.00	1.00	동일한 건물에 소재하여 유사대등함
내부요인	주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	1.00	동일한 건물에 소재하여 유사대등함
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	1.00	사례 대비 층별 위치별 효용 등에서 유사대등함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사대등함
합 계	-	1.000	1.000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 시산가액의 산출

기호	기준 사례	사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적 비교	시산가액 (원/m <sup>2</sup> )
1	1	449,430,000	1.00	1.01693	1.000	0.90323	412,811,200

※ 면적비교 :  $31.92/35.34 \div 0.90323$

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 유사부동산 가격사례

[KAIS, KAPA-HUB]

사례	소재지	용도	호수	전유면적 (m <sup>2</sup> )	금액 (천원)	기준시점	비고
1	서천동 812	근린생활시설	10*	35.34	428,000	2023.08	담보평가
2	서천동 812	근린생활시설	11*	35.81	487,000	2021.04	실거래
3	서천동 812	근린생활시설	11*	31.92	400,200	2021.06	실거래
4	서천동 813	근린생활시설	10*	32.90	460,000	2022.05	실거래

### 2. 결정의견 및 감정평가액의 결정

거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 하되, 유사 거래사례, 참고가격 자료 등을 종합 참작하고 본건의 평가목적 등을 고려하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

구분	소재지	호수	전유면적(m <sup>2</sup> )	감정평가액
기호1	용인시 기흥구 서천동 812	116호	31.92	413,000,000

# 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	경기도 용인시 기흥구 서천동  [도로명주소] 경기도 용인시 기흥구 서천로127번길 11-5  1. 동소	812  경희마크 329	8층 숙박시설 (생활숙박 시설) 및 근린생활 시설	(1동의 건물) 철근콘크리트구조			413,000,000		
				지3층	612.72				
				지2층	2,102.36				
				지1층	2,281.6				
				1층	1,233.495				
		2층~8층 각	1,215.695						
		812	대	(대지권목적토지) 근린상업지역	2,672.8				
		(전유부분 건물) 1층116호 철근콘크리트구조	31.92	31.92					
		1. 소유권대지권	2,672.8x----- 2,672.8	12.402 12.402					
		(배분내역) 토지 건물	124,000,000 289,000,000						
<b>합 계</b>							<b>₩413,000,000.-</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

경기도 용인시 기흥구 서천동에 소재하는 "서천파출소" 남측 인근에 위치하며, 주위에는 대규모 아파트단지, 근린생활시설, 숙박시설 등이 소재함.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 노선버스 정류장이 소재하여 제반 대중교통여건은 보통시 됨.

## (3) 건물의 구조

철콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 8층 숙박시설(생활숙박시설) 및 근린생활시설 중 1층116호로서,  
 외벽 : 외장석재, 복합판넬 등  
 내벽 : 몰탈 위 페인트, 인테리어 등  
 창호 : 강화유리

## (4) 이용상태

근린생활시설로 이용 중임.

## (5) 설비내역

공동 위생 및 급배수 설비, 소화설비, 승강기설비, 지하주차장 등임.

## (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) |          |

정방형 토지로서 숙박시설 및 근린생활시설의 건부지로 이용 중임.

### (7) 인접 도로상태등

북서측 및 북동측으로 약 15미터, 남동측으로 약 12미터 폭의 포장도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

근린상업지역, 도시지역, 지구단위계획구역, 종로2류(폭 15m~20m)(접합), 종로3류(폭 12m~15m)(접합) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구<택지개발촉진법>임.

### (9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역위치도



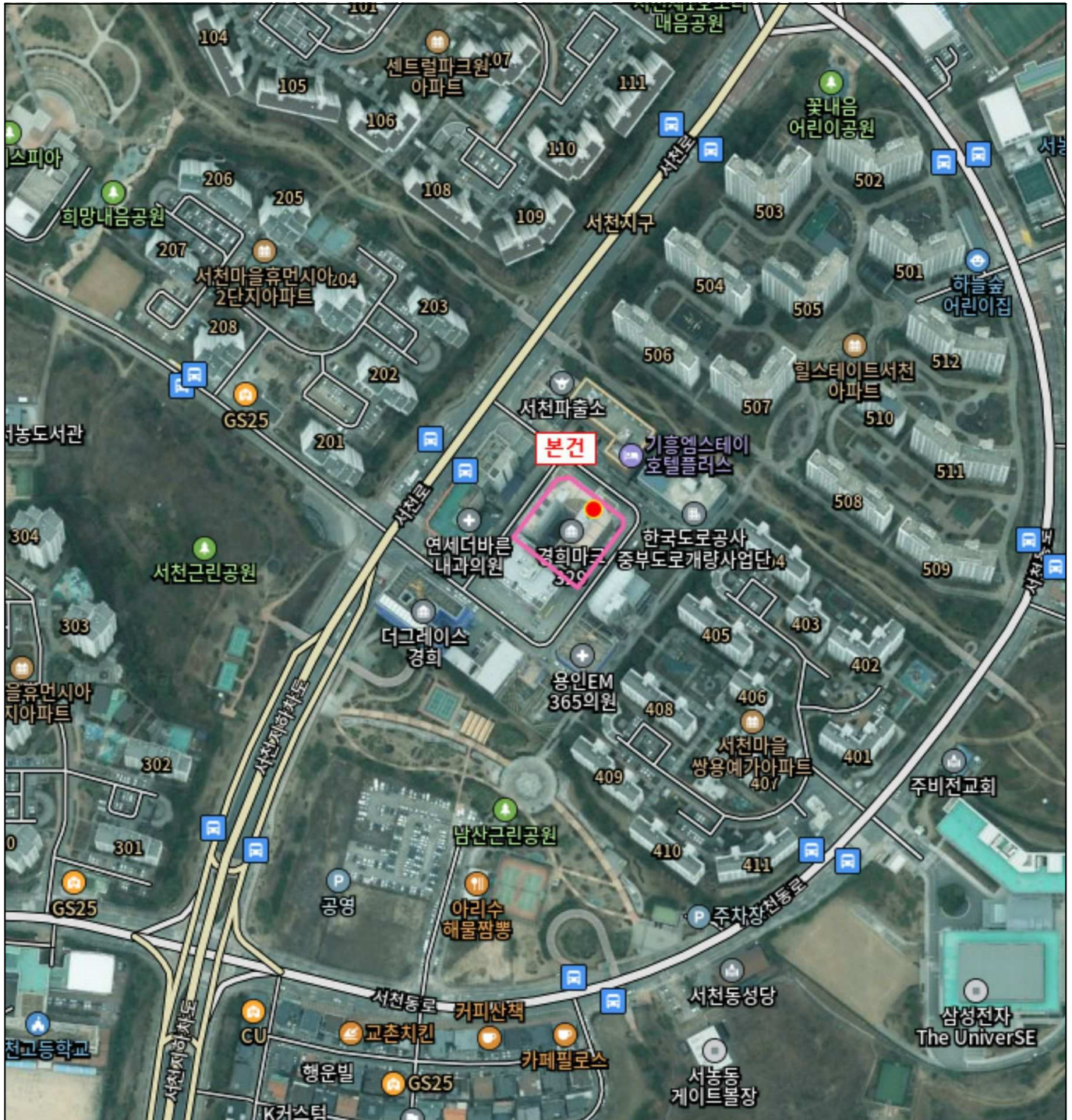
소재지	경기도 용인시 기흥구 서천동 812 경희마크329 1층 116호
-----	-------------------------------------



# 위 치 도



소 재 지	경기도 용인시 기흥구 서천동 812 경희마크329 1층 116호
-------	-------------------------------------



# 내부구조도



소재지

경기도 용인시 기흥구 서천동 812 경희마크329 1층 116호

