

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 씨앤디코퍼레이션  
(변경전:(주)씨에스티일렉트로닉스)  
소유물건(2022타경56861(3))

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 채주석

감정평가서번호: LM03-250930-201

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.

(주)르메종 감정평가법인 경기지사

# (공장)감정평가표

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

감정평가사 (인)  
김철수

(주)르메종 감정평가법인 경기지사 지사장 서정환 (서명또는인)

감정평가액	구억팔천칠십이만원정 (₩980,720,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 채주석		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매11계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 씨앤디코퍼레이션 (변경전:(주)씨에스티일렉트로닉 (2022타경56861(3)))		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 외		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.10.16	2025.10.01 ~ 2025.10.16	2025.10.21	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	2개호	구분건물	2개호	-	800,000,000
	기계기구	3식	기계기구	2식	-	180,720,000
				1식		소재불명
합계					₩980,720,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.  심사자 : 감정평가사 (인) 강현규					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 용인시 기흥구 청덕동 소재 '청덕초등학교' 남서측 인근에 위치하는 구분 건물 2개호(용인테크노밸리 지식산업센터 제3층 제에이310호 및 제에이311호) 및 기계 기구 3식으로서, 수원지방법원의 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가기준 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 '시장가치' 를 기준으로 감정평가액을 결정하였음. 시장가치란 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 가액을 말함.

#### 나. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 기준시점 및 실지조사기간

#### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 가격조사완료일인 2025년 10월 16일임.

#### 나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

2025년 10월 1일 및 2025년 10월 16일에 귀 제시목록과 공부 등을 기준으로 하여 대상물건의 현황을 실지조사 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 대상 물건의 개요

【출처 : 집합건축물대장 및 등기사항전부증명서】

소재지	경기도 용인시 기흥구 청덕동 556 [도로명주소 : 경기도 용인시 기흥구 구성로 357 (청덕동)]
용도지역	준주거지역
대지면적	24,139.9㎡
건물명칭	용인테크노밸리 지식산업센터
사용승인일	2017.1.26
건물 연면적	124,863.57㎡
구조 / 지붕	철근콘크리트구조 / (철근)콘크리트지붕
용도	공장(지식산업센터), 근린생활시설, 문화및집회시설(영화관)
규모	지하3층 지상10층

### 물건내역

일련 번호	층/호수	용도	전유면적(㎡)	대지권비율	공동주택가격(원) (2025.01.01)
1	제3층 / 제에이310호	공장 (지식산업센터)	89.16	$\frac{34.41}{24,139.9}$	-
2	제3층 / 제에이310호	공장 (지식산업센터)	89.16	$\frac{34.41}{24,139.9}$	-

일련 번호	명칭	제작자	제작일자	수량(식)	비고
3	SSD TESTER 및 기타	(주)포시즌냉각기	2017.08	1	-
4	SSD TESTER 및 기타	(주)포시즌냉각기	2018.10.19	1	-
5	SSD TESTER 및 기타	(주)포시즌냉각기	2018.10.19	1	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 그 밖의 사항

- 가. 본건의 소재지, 위치, 구조, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 공부 등에 의거 하였음.
- 나. 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 거래가 이루어지는 바, 토지와 건물의 구분평가는 원칙적으로 곤란하나, 귀 명령 및 평가목적에 의거하여 대상부동산의 감정평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물감정평가명세표에 기재하였음.
- 다. 본건은 귀원 사건번호 2022타경56861에 대하여 채권자의 재감정신청으로 재평가한 것이니 경매진행 및 업무진행시 참고하시기 바람.
- 라. 본건 기계기구의 명칭, 제작자, 제작일자 등은 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 상 ‘공장 및 광업재단 저당법 제6조 목록’ 을 기준으로 하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.
- 마. 본건은 타 채권자의 유치권 행사 중으로 유치권자의 협조를 얻어 기계기구가 소재하는 제에이310호(일련번호 1)에서 기계기구를 확인하였으며 동소에 다수의 기계기구가 소재하나 본건이 재평가인 점 등을 고려하여 귀 제시목록 및 ‘공장 및 광업재단 저당법 제6조 목록’ 의 기계기구만 조사하였으며, 일련번호 (3)은 소재불명이고 일련번호 (4) 및 (5)는 관리상태 보통이나 작동여부는 확인할 수 없었으니 경매진행시 참고하시기 바람.
- 바. 본건 제에이311호(일련번호 2)는 사무실로 빈공간이라고 유치권자의 답변이 있었으니 경매진행시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II 감정평가 방법 및 감정평가 절차

### 1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

#### 가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규 및 일반적으로 인정되는 평가원칙에 의거하여 평가하였음.

#### 나. 감정평가 관련 규정

##### ■ 감정평가에 관한 규칙 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

##### ■ 감정평가에 관한 규칙 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 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.

##### ■ 감정평가에 관한 규칙 제5조 (시장가치기준 원칙)

- ① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ■ 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.

## ■ 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.

## ■ 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조 (전유부분과 대지사용권의 일체성)

- ① 구분소유자의 대지사용권은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다.
- ② 구분소유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없다.
- ③ 제2항 본문의 분리처분금지는 그 취지를 등기하지 아니하면 선의로 물권을 취득한 제3자에 대하여 대항하지 못한다.

## ■ 감정평가에 관한 규칙 제19조 (공장재단 및 광업재단의 감정평가)

① 감정평가법인등은 공장재단을 감정평가할 때에 공장재단을 구성하는 개별 물건의 감정평가액을 합산하여 감정평가해야 한다.

## ■ 감정평가에 관한 규칙 제21조 (동산의 감정평가)

② 제1항 본문에도 불구하고 기계·기구류를 감정평가할 때에는 원가법을 적용해야 한다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 다. 본건에 적용한 감정평가방법

- (1) 본건 중 구분건물은 토지, 건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등 제반 가격 형성요인을 비교·검토하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 ‘거래사례비교법’으로 평가하였음.
- (2) 본건 중 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 본건 평가대상 물건의 특성 및 구분건물의 임료의 지행성에 따른 적정임료 포착이 어려워 수익환원법의 적용이 곤란하고, 최초 신축 시 토지매입비용, 건축비용 등 비용자료 확보가 어려워 원가법의 적용이 곤란하므로, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 및 실거래사례 등의 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 가액을 결정하였음.
- (3) 본건 중 기계기구는 구조, 규격, 형식, 성능, 관리상태, 사용년수 및 취득가격 등을 종합 참작하여 제조달원가를 산정한 후 감가수정하는 원가법으로 감정평가하되, 기계기구의 특성상 거래사례비교법 및 수익환원법을 적용하는 것이 곤란하여 합리성 검토는 생략하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 감정평가 절차

본 감정평가서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였음.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III 구분건물의 산출근거 (거래사례비교법에 의한 비준가액)

### 1. 인근지역 유사 부동산 거래사례

본건과 비교성 있는 인근지역의 유사 부동산의 사례는 다음과 같으며, 이를 통하여 인근 유사부동산의 가격 수준을 가늠할 수 있음.

【출처 : KAIS(한국부동산원), 등기사항전부증명서 등】

거래 사례	소재지 건물명	동 층 호수	전유면적 (㎡)	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 (사용승인일)
1	청덕동 556 용인테크노밸리 지식산업센터	0층 비000호	83.48	410,000,000	4,911,356	2024.11.25. (2017.01.26.)
2	청덕동 556 용인테크노밸리 지식산업센터	0층 씨000호	118.79	520,000,000	4,377,473	2025.03.05. (2017.01.26.)
3	청덕동 556 용인테크노밸리 지식산업센터	0층 에이000호	89.16	400,000,000	4,486,317	2025.04.14. (2017.01.26.)
4	청덕동 556 용인테크노밸리 지식산업센터	0층 디000호	112.59	450,000,000	3,996,803	2025.04.17. (2017.01.26.)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 거래사례의 선정

상기 참고자료 중 본건과 인근 지역에 위치하며 본건과 면적 및 이용상황 등의 물적 유사성이 있다고 인정되며 등기사항전부증명서상 등기가 완료된 ‘거래사례 3’을 선정하였음.

【출처 : KAIS(한국부동산원), 등기사항전부증명서 등】

거래 사례	소재지 건물명	동 층 호수	전유면적 (㎡)	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 (사용승인일)
3	청덕동 556 용인테크노밸리 지식산업센터	0층 에이000호	89.16	400,000,000	4,486,317	2025.04.14. (2017.01.26.)

## 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 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하는 바, 상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

사정보정치	1.00
-------	------

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 시점수정

### 가. 매매가격지수

시점수정이란 비교사례의 거래시점과 본 감정평가의 기준시점 간의 시간적인 괴리로 인한 가격수준의 변동이 있을 경우 비교사례를 기준시점 현재로 정상화하는 작업을 말하는 것으로서, 본 평가에서는 매매가격지수(한국부동산원 발표) 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 ‘비주거용(오피스, 경기)’을 적용하여 시점수정치를 산정함.

### 나. 시점수정치의 산정

구분	거래사례	본 건	시점수정치 (변동률, %)	비 고
	거래시점	기준시점		
본건 / 사례	2025.04.14.	2025.10.16.	1.00082 (0.082)	2025년 2분기 : 004 $(1+0.0004*78/91)*(1+0.0004*108/91)$ ≒ 1.00082

※ 2025년 3분기 이후의 변동률이 고시되지 않아 2025년 2분기 변동률을 연장하여 적용함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 가치형성요인 비교

가치형성요인		검토의견	격차율 (대상/사례)
항 목	세부항목		
단지 외부요인	외부진출의 용이성	대체로 대등함	1.00
	차량이용의 편리성		
	동력자원 및 노동력 확보의 용이성		
	대중교통의 편의성		
	도심지 및 상업업무시설과의 접근성		
	공급 및 처리시설의 상태 등		
단지 내부요인	건물의 상태 및 각종설비의 유무	대체로 대등함	1.00
	임주업체의 용도 및 지원시설의 규모		
	단지내 화물용 및 승객용 승강기의 편의성		
	단지내 주차의 편리성		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도 등		
호별요인	층별 효용	대체로 대등함	1.00
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
	내부 평면방식		
	전유면적의 비율		
	향별 효용 등		
개별요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대체로 대등함	1.00
가치형성요인 비교치			1.000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
1	4,486,317	1.00	1.00082	1.000	4,489,996	89.16	400,328,043	400,000,000
2	4,486,317	1.00	1.00082	1.000	4,489,996	89.16	400,328,043	400,000,000

※ 유효숫자 3자리(반올림)로 결정하였음.

## 7. 참고가격자료

### 가. 인근 유사부동산 감정평가사례

【출처 : KAPAHUB(한국감정평가사협회)】

평가 사례	소재지 건물명	동 층 호수	전유 면적 (㎡)	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 (사용승인일)	평가 목적
A	청덕동 556 용인테크노밸리 지식산업센터	0층 비000호	89.16	375,000,000	4,205,922	2025.06.02. (2017.01.26.)	법원 경매
B	청덕동 556 용인테크노밸리 지식산업센터	0층 씨000호	170.97	692,000,000	4,047,494	2025.08.08. (2017.01.26.)	법원 경매

### 다. 경매 통계 (대상기간 : 2024.10.16. ~ 2025.10.15.)

【출처 : 부동산태인】

지 역	물건	총건수	진행건수	낙찰건수	낙찰율 (%)	평균낙찰가율 (%)
경기도 용인시 기흥구	아파트형공장	69	52	10	19.23	51.56
경기도 용인시 기흥구 청덕동	아파트형공장	-	-	-	-	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV 기계기구의 산출근거

### 1. 기계기구의 평가방법

본건 기계기구는 연식, 형식, 성능, 용량, 현상 및 관리상태 등을 종합적으로 검토하여 「감정평가에 관한 규칙」 제21조에 따라 원가법을 적용하였으며 제조달원가는 본건과 동종 또는 유사 기계기구 평가전례와 가격수준 등 표준적인 가격을 기초로 추계하였고 감가수정은 기계기구로서 정률법을 적용하였음.

### 2. 제조달원가

#### 가. 의의

제조달원가란 대상물건을 가격시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액을 말함.

#### 나. 산정방법

구조, 규격, 형식, 성능, 현상 등 제 요인을 종합 참작하여 대상물건의 취득가격·도입가격, 물가자료 및 기준시점 당시 동종 유사 물건을 재취득하는 데에 드는 비용, 본건 평가사례 등을 종합 참작하여 산정하였음.

#### 다. 제조달원가의 결정

일련번호	명칭	제조달원가(원)	수량(식)	비고
4, 5	SSD TESTER 및 기타	360,000,000	2	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 감가수정

### 가. 의의

감가수정은 대상물건의 재조달원가에서 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 요인, 기능적 요인, 경제적 요인 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서 대상물건의 가격을 적정화하는 작업을 말함.

### 나. 감가수정의 방법

감가수정 방법은 경제적 내용년수를 기준으로 정액법, 정률법 및 상환기금법 중에서 대상물건에 가장 적합한 방법을 적용하여, 최종잔가율 10%의 정률법으로 감가수정하였음. (만년감가)

## 4. 적용단가의 산정

일련 번호	명칭	재조달원가 (원)	경제적 내용년수	경과년수		잔존 내용년수	잔존 가치율	적용단가 (원)
				실제	유효			
4	SSD TESTER 및 기타	360,000,000	10	6	-	4	0.251	90,360,000
5	SSD TESTER 및 기타	360,000,000	10	6	-	4	0.251	90,360,000

## 5. 기계기구 평가액 결정

일련 번호	명칭	재조달원가 (원)	감가수정치 (잔존가치율)	적용단가 (원)	수량 (식)	감정평가액(원)
4	SSD TESTER 및 기타	360,000,000	4/10 (0.251)	90,360,000	1	90,360,000
5	SSD TESTER 및 기타	360,000,000	4/10 (0.251)	90,360,000	1	90,360,000
합 계					2	180,720,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## V 감정평가액의 결정 및 결정의견

### 1. 감정평가액의 결정

종별	일련 번호	소재지 지번	건물명 동/층/호수	평가액 (원)
구분 건물	1	경기도 용인시 기흥구 청덕동 556	용인테크노밸리지식산업센터 제3층 제에이310호	400,000,000
	2	경기도 용인시 기흥구 청덕동 556	용인테크노밸리지식산업센터 제3층 제에이310호	400,000,000
	구분건물 소계			800,000,000
종별	일련 번호	명 칭	수량 (식)	평가액 (원)
기계 기구	3	SSD TESTER 및 기타	1	소재불명
	4	SSD TESTER 및 기타	1	90,360,000
	5	SSD TESTER 및 기타	1	90,360,000
	기계기구 소계			180,720,000
합 계				980,720,000

### 2. 감정평가액의 결정의견

상기 참고 가격자료(인근 유사부동산의 평가사례, 거래사례) 등에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 지지되는 바, 거래사례비교법에 의한 비준가액으로 대상부동산(구분건물)의 감정평가액을 결정함.

# 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 청덕동  [도로명주소] 경기도 용인시 기흥구 구성로 357	556	공장 (지식산업 센터), 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층	지3층	16,138.19							
					지2층	16,512.08							
					지1층	14,930.92							
					1층	12,432.44							
					2층	11,457.19							
					3층	11,409.61							
					4층	6,653.6							
					5층, 6층 각	6,644.61							
					7층 ~ 9층 각	6,642.09							
					10층	6,296.85							
					동소	556	공장용지	준주거지역		24,139.9			
								(내)					
					1			철근콘크리트구조 제3층 제에이310호	89.16	89.16	400,000,000	비준가액 (집합건물 대장등본상 공용면적 포함)	
							(1) 소유권	34.41					
							----- 대지권	24,139.9x----- 24,139.9	34.41				
						<b>토지·건물</b>							
						토 지 :	160,000,000						
						건 물 :	240,000,000						
						<b>배분내역</b>							
2			철근콘크리트구조 제3층 제에이311호	89.16	89.16	400,000,000	비준가액 (집합건물 대장등본상 공용면적 포함)						
		(1) 소유권	34.41										
		----- 대지권	24,139.9x----- 24,139.9	34.41									

## 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		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 160,000,000 240,000,000	
	<b>합 계</b>						<b>₩800,000,000.-</b>	
			이	하	여	백		

# 기계기구(공작물) 감정평가명세표

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조·규격·형식·용량	제 작 자 제 작 번 호 제작(취득)일자 수입 신고 일자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
3	SSD TESTER 및 기타 - NAMING : SSD TESTER - MODEL : MX-120SR - POWER SOURCE : AC380V Ø3 60Hz - CAPACITY : 12kw - TEMP. RANGE : Room Temperature - INTERNAL SIZE : W2,000×D1,000×H1,860 mm - TEST SLOT QT'Y : 120Paras - SERIAL NO. : HS170814-120SR	(주)포시즌냉각기 2017.08	1식		소재불명	
4	SSD TESTER 및 기타 - NAMING : SSD TESTER - MODEL : MX-120SR - POWER SOURCE : AC380V Ø3 60Hz - CAPACITY : 12kw - TEMP. RANGE : Room Temperature - INTERNAL SIZE : W2,000×D1,000×H1,860 mm - TEST SLOT QT'Y : 120Paras - SERIAL NO. : HS181019001	(주)포시즌냉각기 2018.10.19	1식	90,360,000	90,360,000	360,000,000 × 0.251(4/10)
5	SSD TESTER 및 기타 - NAMING : SSD TESTER - MODEL : MX-120SR - POWER SOURCE : AC380V Ø3 60Hz - CAPACITY : 12kw - TEMP. RANGE : Room Temperature - INTERNAL SIZE : W2,000×D1,000×H1,860 mm - TEST SLOT QT'Y : 120Paras - SERIAL NO. : HS181019002	(주)포시즌냉각기 2018.10.19	1식	90,360,000	90,360,000	360,000,000 × 0.251(4/10)
<b>합 계</b>					<b>₩180,720,000.-</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 청덕동 소재 '청덕초등학교' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 다세대주택, 주상용건물, 근린생활시설 등이 소재하고 있음.

## (2) 교통상황

본건 건물까지 차량의 출입이 용이하고, 인근에 노선버스 정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층 건물 내  
 제3층 제에이310호(일련번호 1) 및 제에이311호(일련번호 2)로서,  
 (사용승인일 : 2017.01.26)  
 - 외벽 : 석재붙임 등 마감  
 - 내벽 : 인테이어 등 마감  
 - 창호 : 샷시 창호 등임.

## (4) 이용상태

일련번호 1, 2 공히 공장(지식산업센터)로 이용 중임.

## (5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 주차장설비 등이 되어 있음.

# 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

대체로 사다리형의 토지로서 공장(지식산업센터) 및 근린생활시설 등의 건부지로 이용 중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 건물 서측으로 노폭 약 15m 내외, 북측으로 노폭 약 8m 내외, 남측으로 노폭 약 6m 내외의 포장도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 지구단위계획구역, 소로2류(폭 8m~10m)(국지도로)(접함), 소로3류(폭 8m 미만)(보행자도로)(접함), 중로1류(폭 20m~25m)(보조간선도로)(접함), 중로2류(폭 15m~20m)(보조간선도로)(접함), 가축사육제한구역, 상대보호구역(2008-05-26)(구이초등학교), 상대보호구역(청덕초등학교), 성장관리권역, 택지개발지구, (한강)폐기물매립시설 설치 제한지역, 토지거래계약에관한허가구역(기간:25.8.26.~26.8.25. 대상:외국인등/ 용도:단독주택 다가구 연립 다세대 아파트(국토부 제20251058호))임.

### (9) 공부와의 차이

없음.

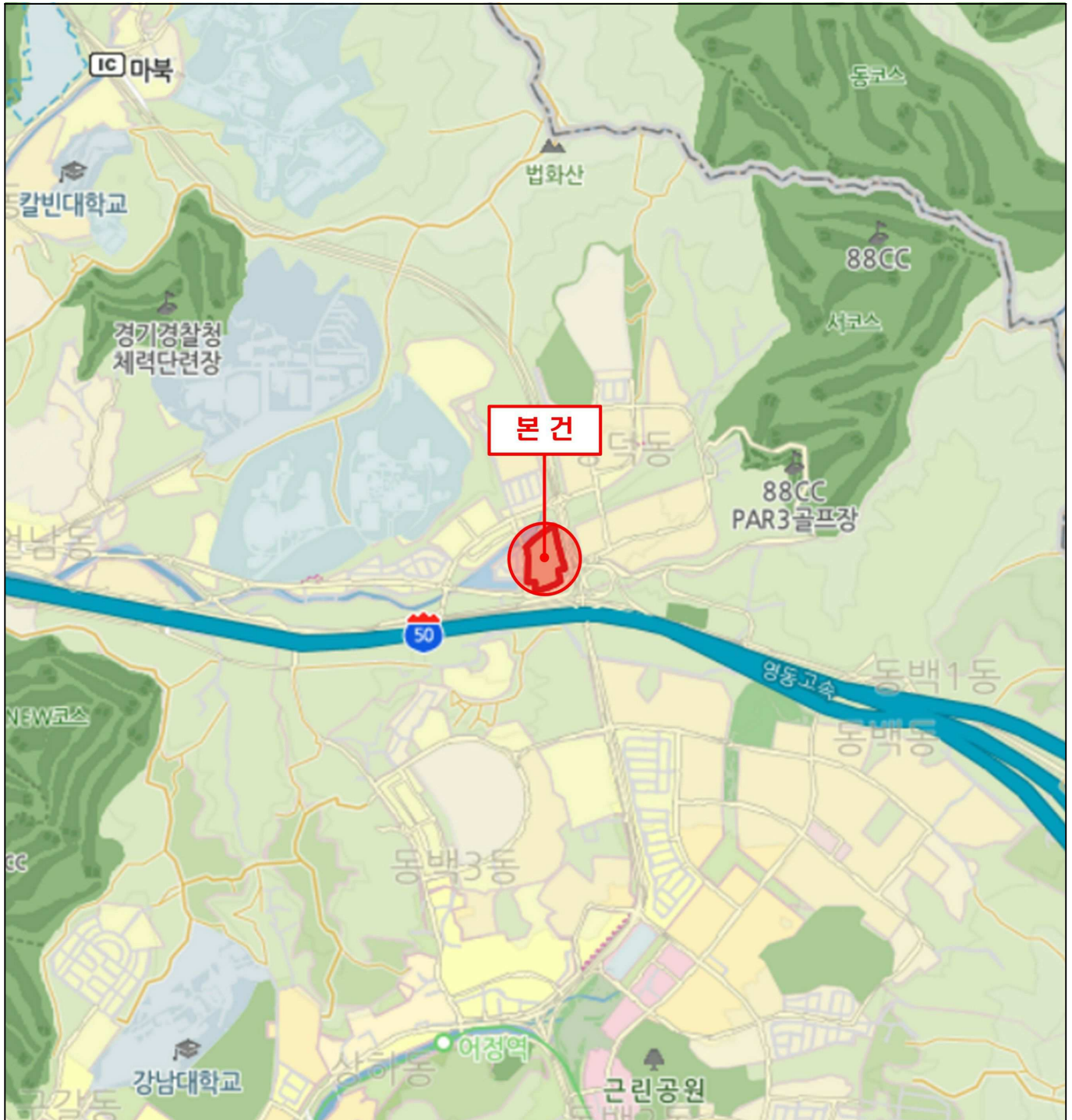
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기타 : 없음.

# 광역 위치도



소재지	경기도 용인시 기흥구 청덕동 556 용인테크노밸리 지식산업센터 제3층 제에이310호외 1개호
-----	---



# 위치도



<b>소재지</b>	경기도 용인시 기흥구 청덕동 556 용인테크노밸리지식산업센터 제3층 제에이310호외 1개호
------------	--

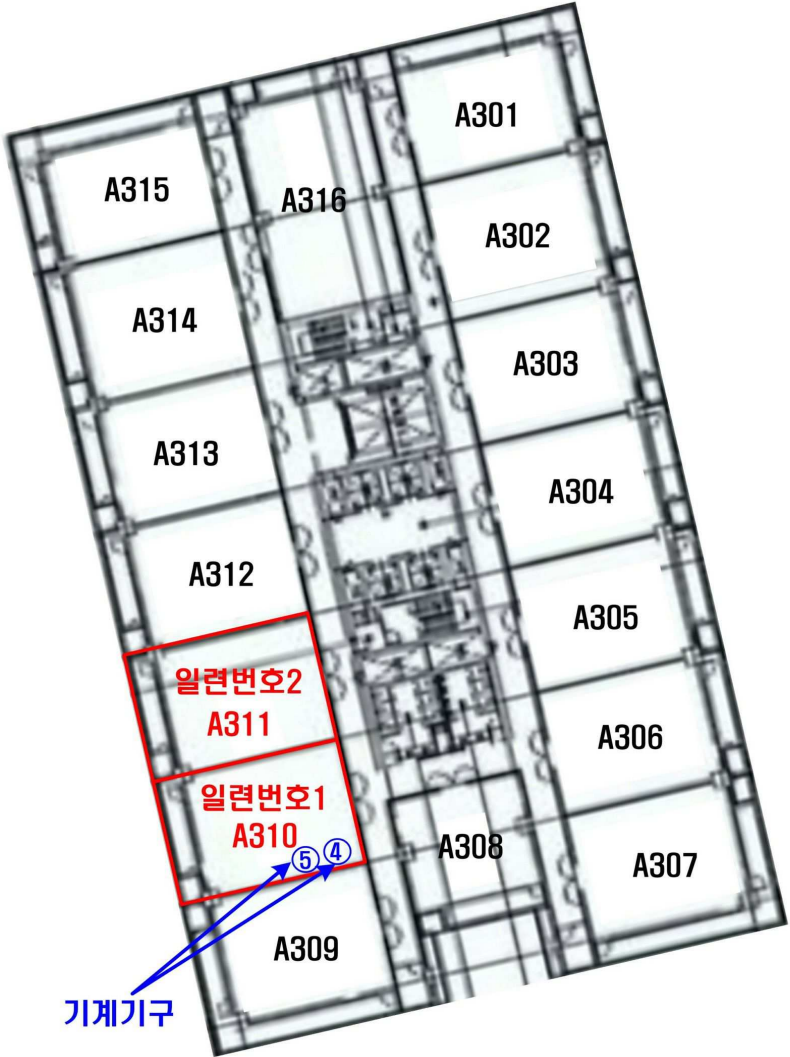


# 내부구조도



<b>소재지</b>	경기도 용인시 기흥구 청덕동 556 용인테크노밸리 지식산업센터 제3층 제에이310호외 1개호
------------	---

S = No Scale



< 호별 및 내부구조도, 기계기구 배치도 >



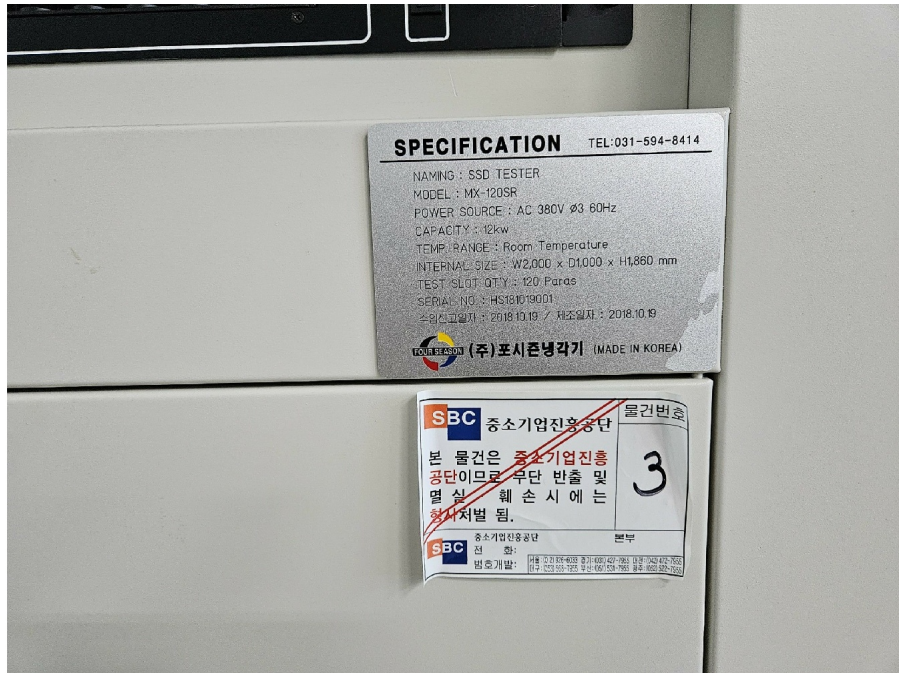


2 ( 311 )





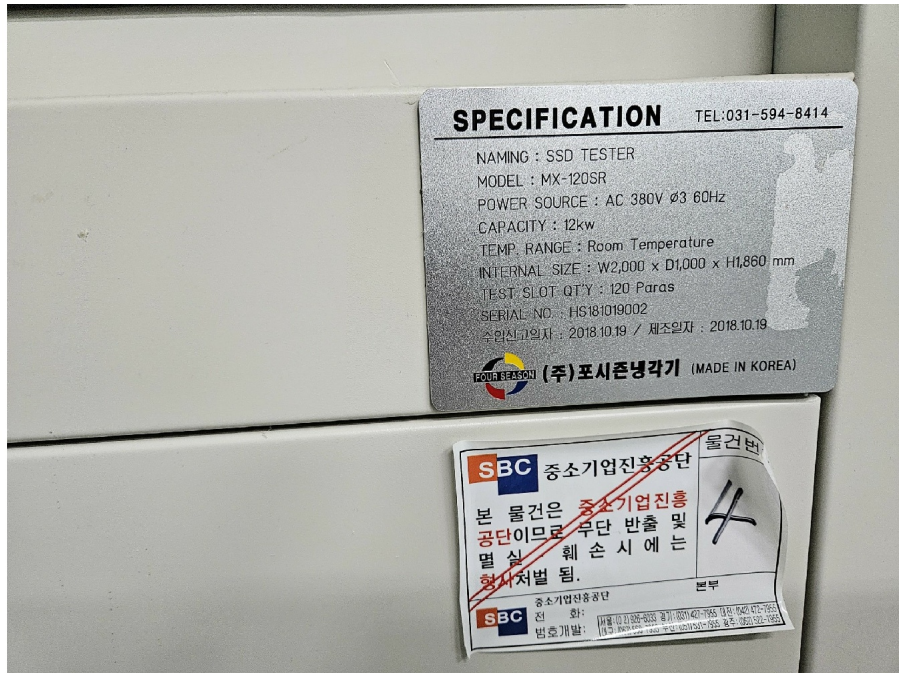
4



4 ( )



5



5 ( )

