

# 감정평가서

의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김택창
건명	김태우 소유물건(2024타경90490)
감정서번호	YJ241002

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.

감정평가사  
최장인

(인)

감정평가액	일십이억일천칠백칠십만원정(₩1,217,700,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김택창		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김태우 (2024타경90490)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.10.07	2024.10.02 ~ 2024.10.07	2024.10.07	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	4개호 이	구분건물	4개호 하 여	- 백	1,217,700,000
	합계					₩1,217,700,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 용인시 기흥구 농서동 소재 "서천고등학교" 남동측 인근에 소재하는 부동산으로서, 경매목적에 위한 감정평가 건임.

### 2. 감정평가의 대상 물건

소재지		경기도 용인시 기흥구 농서동 455외 프리미엄원희캐슬기흥서천			
기호		기호1	기호2	기호3	기호4
호수		지1층비014호	지1층비015호	3층361호	5층559호
용도		공장(지식산업센터)	공장(지식산업센터)	공장(지식산업센터)	공장(지식산업센터)
면적 (㎡)	전유	73.80	85.50	53.29	53.29
	공용	73.80	85.50	53.29	53.29
	대지권	36.27	42.02	26.19	26.19
사용승인일		2019.04.02	2019.04.02	2019.04.02	2019.04.02

### 3. 기준시점 및 실지조사 기간

#### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

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

## 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 시장 가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 나. 감정평가의 조건

없음.

## 5. 그 밖의 사항

가. 구분소유 건물은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 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.

나. <기호3><기호4>는 현장 조사시 이해관계인의 폐문부재로 내부의 구조, 설비, 이용상황, 마감자재 및 그 상태 등은 집합건축물대장의 건축물현황도와 외부관찰 및 탐문 등에 의하여 으며 일반적이고 표준적인 상황을 기준으로 작성한 바, 경매진행시 재확인 바람.

# 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

<등기사항전부증명서>

사례	소재지	호수	층	전유면적 (㎡)	금액 (원)	기준시점	비고
1	농서동 455	B01*	지1	70.48	309,453,000	2023.12.04	실거래
2	농서동 452	T-83*	8	130.51	615,000,000	2024.01.23	실거래

#### (2) 비교사례의 선정

상기 사례들은 대상물건 인근에 소재하고 용도에서 유사하여 가격형성요인이 유사한 바, 비교사례로 선정하였음.

### 3. 사정보정

매수자와 매도자간 정상 거래사례로 판단됨.(1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 시점수정

본건은 공업용 집합건물로서, 국토교통부 발표 집합상가의 자본수익률을 활용하여 산정함.

<집합상가(경기도) 자본수익율>

사례1 : 23.12.04~24.10.07	사례2 : 24.01.23~24.10.07
2023년 04분기 : 0.22 2024년 01분기 : 0.36 2024년 02분기 : 0.43 $(1+0.0022*28/92)*(1+0.0036)*(1+0.0043)$ $*(1+0.0043*99/91) \approx 1.01331$	2024년 01분기 : 0.36 2024년 02분기 : 0.43 $(1+0.0036*69/91)*(1+0.0043)$ $*(1+0.0043*99/91) \approx 1.01175$

※ 미고시기간은 직전분기 자본수익율을 연장적용하였음

### 5. 가치형성요인비교

<비교항목>

구분	세부항목
외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등
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
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### <가치형성요인 비교>

구분	기준 사례	외부	내부	호별	기타	합계	비고
기호1	1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	대상물건과 비교사례는 제반 가격형성요인에서 유사대등함
기호2	1	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950	대상물건은 비교사례 대비 면적에 따른 수요성에서 열세함
기호3	2	1.00	1.00	1.10	1.00	1.100	대상물건은 비교사례 대비 면적에 따른 수요성에서 우세함
기호3	2	1.00	1.00	1.10	1.00	1.100	대상물건은 비교사례 대비 면적에 따른 수요성에서 우세함

### 6. 시산가액의 산출

기호	기준 사례	사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적 비교	시산가액 (원)
1	1	309,450,000	1.00	1.01331	1.000	1.00000	313,568,780
2	1	309,450,000	1.00	1.01331	0.950	1.15854	345,117,875
3	2	615,000,000	1.00	1.01175	1.100	0.40832	279,474,165
4	2	615,000,000	1.00	1.01175	1.100	0.40832	279,474,165

※ 면적비교 : <기호1>73.80/73.80÷1.00000 <기호2>85.50/73.80÷1.15854,  
<기호3> <기호4>53.29/130.51÷0.40832

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 유사부동산 가격사례

[KAIS]

사례	소재지	호수	층	전유면적 (m <sup>2</sup> )	금액 (원)	기준시점	비고
1	농서동 455	B01*	지1	70.48	293,433,000	2023.12	실거래
2	농서동 455	B01*	지1	79.20	307,317,000	2023.12	실거래
3	농서동 455	45*	4	43.68	185,000,000	2022.12	실거래
4	농서동 455	44*	4	47.97	138,000,000	2023.02	실거래
5	농서동 455	55*	5	53.29	286,624,500	2022.06	실거래
6	농서동 455	36*	3	53.29	300,642,000	2022.06	실거래
7	농서동 455	33*	3	63.47	290,000,000	2023.10	실거래
8	농서동 452	T83*	8	258.07	1,185,000,000	2024.01	실거래

### 2. 결정의견 및 감정평가액의 결정

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

구분	소재지	동호수	전유면적(m <sup>2</sup> )	감정평가액
기호1	농서동 455외	지1층비014호	73.80	313,600,000
기호2	농서동 455외	지1층비015호	85.50	345,100,000
기호3	농서동 455외	3층361호	53.29	279,500,000
기호3	농서동 455외	5층559호	53.29	279,500,000
합 계	-	-	-	<b>1,217,700,000</b>

# 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 농서동  [도로명주소] 경기도 하남시 미사강변서로 25  1. 동소 2. 동소 3. 동소	455 455-1 455-2 프리미엄 원희캐슬 기흥서천	10층 공장 (지식산업 센터) 및 지원시설 (근린생활, 기숙사)	(1동의 건물)					
				철근콘크리트구조					
				(철근)콘크리트					
				지붕					
				지1층	15,429.17				
				1층	9,417.43				
				2층	9,090.24				
				3층	7,820.20				
				4층~5층 각	7,647.42				
				6층	3,409.50				
7층~8층 각	3,367.45								
9층~10층 각	3,342.39								
			(대지권목적토지)						
		455	공장용지	준주거지역	5,785.4				
		455-1	공장용지	준주거지역	6,112.1				
		455-2	공장용지	준주거지역	7,031.1				
1				(전유부분 건물)					
				지1층비014호	73.80	73.80	313,600,000		
				철근콘크리트구조					
				1.2.3.소유권대지권	36.27 18,928.6x----- - 18,928.6	36.27			
		(배분내역)	토지 건물	192,000,000 312,000,000					
2				(전유부분 건물)					
				지1층비015호	85.50	85.50	345,100,000		
				철근콘크리트구조					
				1.2.3.소유권대지권	42.02 18,928.6x----- - 18,928.6	42.02			
		(배분내역)	토지 건물	192,000,000 312,000,000					

# 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				(전유부분 건물) 3층361호 철근콘크리트구조	53.29	53.29	279,500,000	
				1.2.3.소유권대지권	$18,928.6 \times \frac{26.19}{-}$ 18,928.6	26.19		
4			(배분내역) 토지 건물	(전유부분 건물) 5층559호 철근콘크리트구조	53.29	53.29	279,500,000	
				1.2.3.소유권대지권	$18,928.6 \times \frac{26.19}{-}$ 18,928.6	26.19		
<b>합 계</b>							<b>₩1,217,700,000.-</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 농서동 소재 "서천고등학교" 남동측 인근에 위치하며, 주위에는 아파트단지, 제반 근린생활시설, 지식산업센터 등이 소재하여 있음.

## (2) 교통상황

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

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층 공장(지식산업센터) 및 지원시설(근린생활시설, 기숙사) 중 <지1층비014호>, <지1층비015호>, <3층361호>, < 5층559호>로서,  
 외벽 : 복합판넬 등  
 내벽 : 몰탈 위 페인트 등  
 창호 : 샷시 창호 등임

## (4) 이용상태

공히 공장(지식산업센터)임.

## (5) 설비내역

급배수설비, 위생설비, 승강기설비, 화재탐지설비, 주차장설비 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) |          |

3필지 일단의 사다리 유사 토지로서 공장(지식산업센터) 등의 건부지로 이용 중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 북측, 동측, 남측으로 약 15m 내외 폭의 포장 도로에 각각 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

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

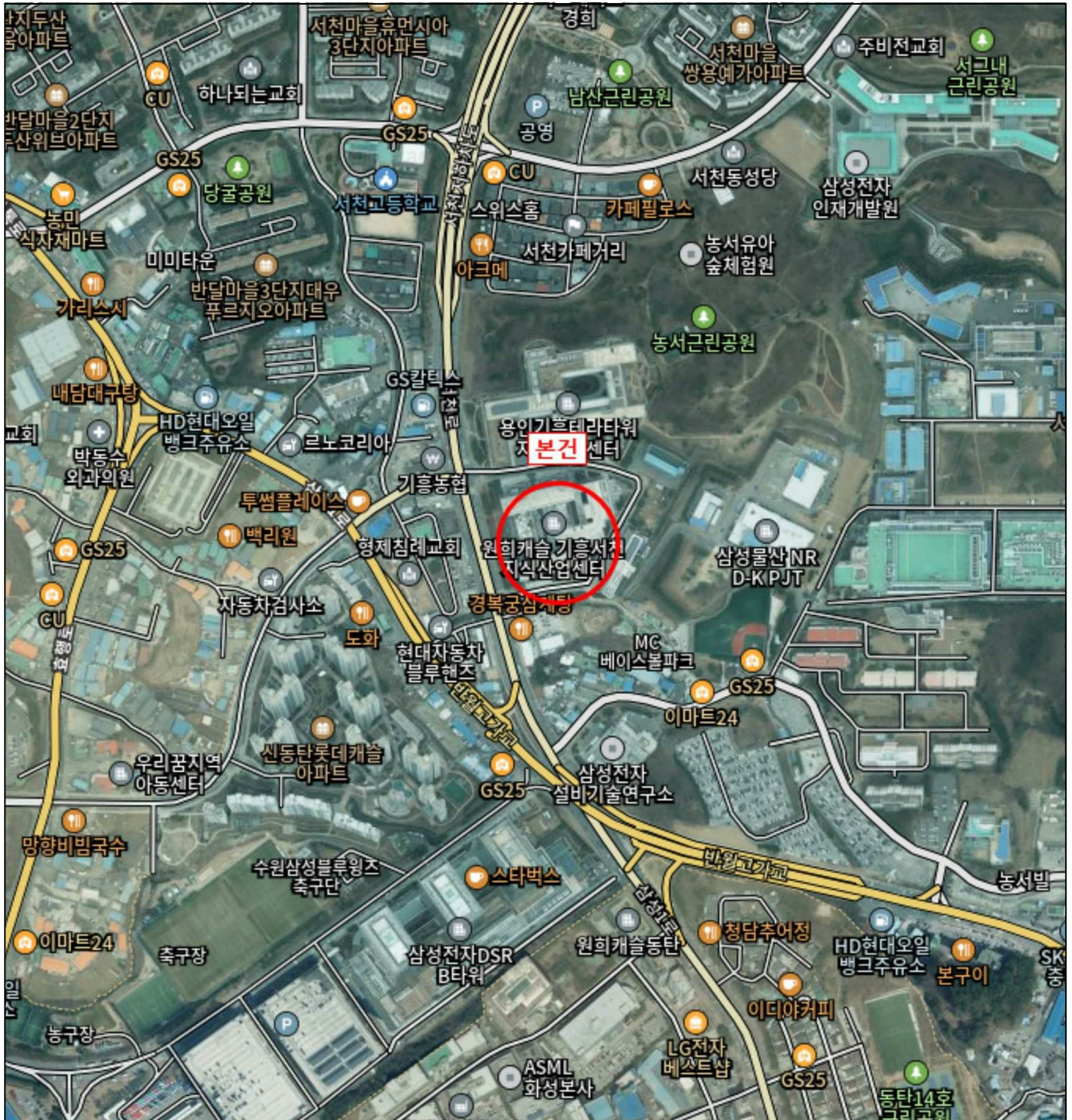
경기도 용인시 기흥구 농서동 455 프리미엄원희캐슬기흥서천 지1층 비014호



# 위 치 도



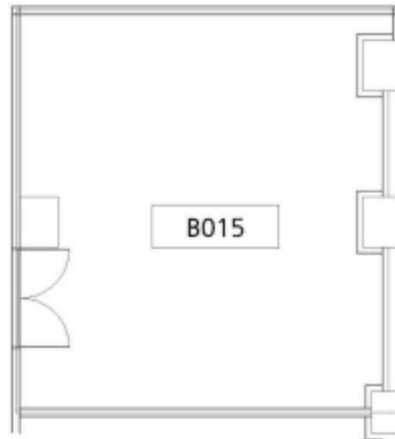
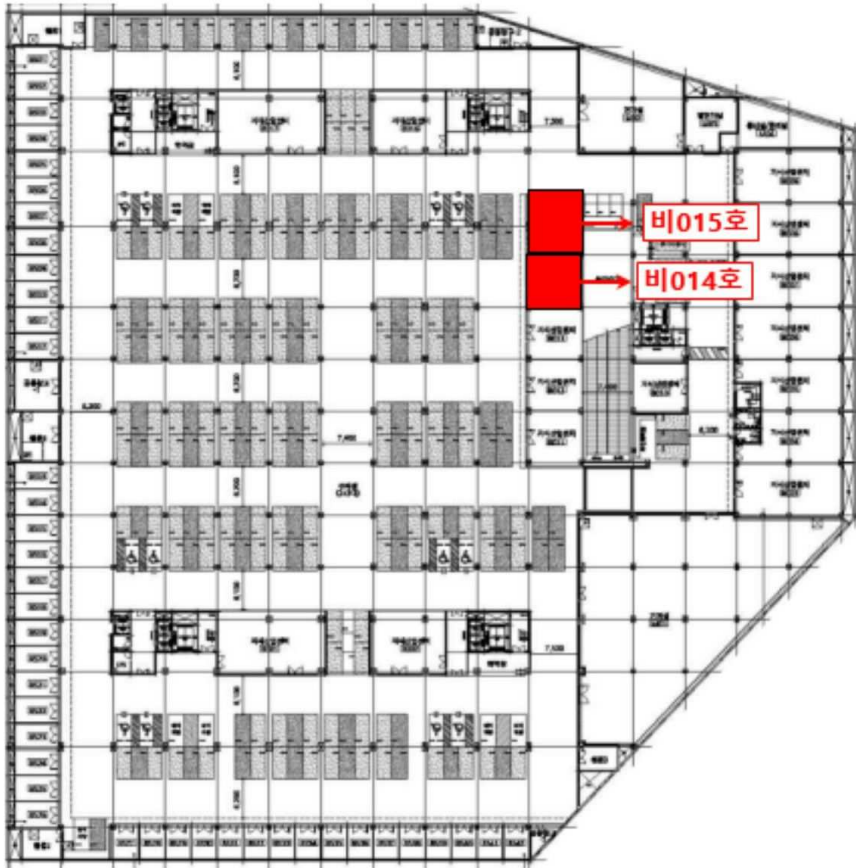
소 재 지	경기도 용인시 기흥구 농서동 455 프리미엄원희캐슬기흥서천 지1층 비014호
-------	--



# 내부 구조도



소재지 경기도 용인시 기흥구 농서동 455 프리미엄원희캐슬기흥서천 지1층 비014호

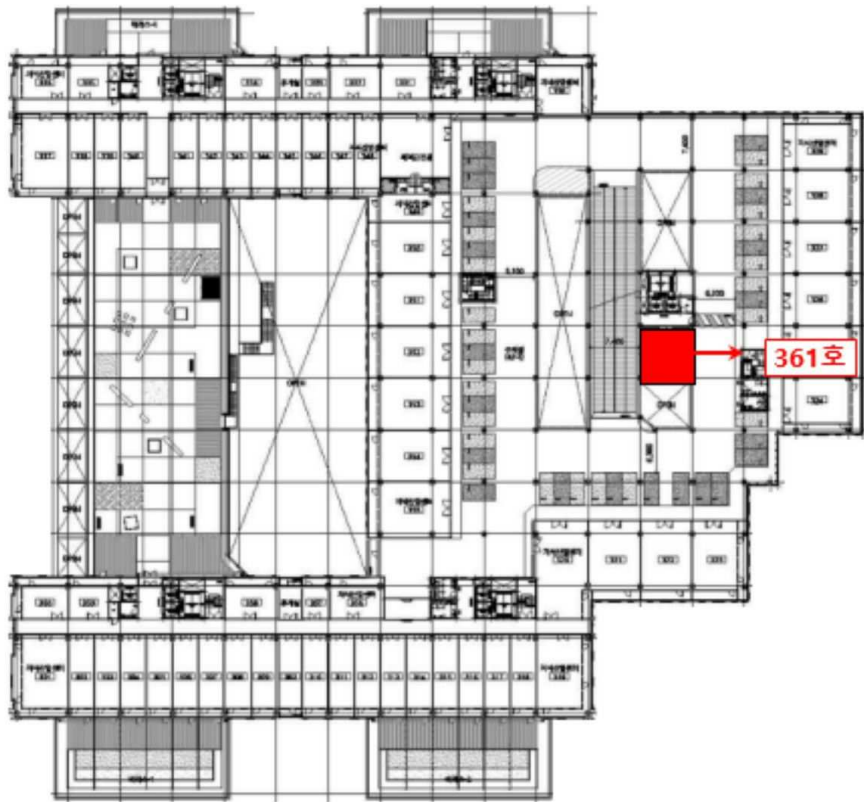


# 내부 구조도



소재지

경기도 용인시 기흥구 농서동 455 프리미엄원희캐슬기흥서천 지1층 비014호

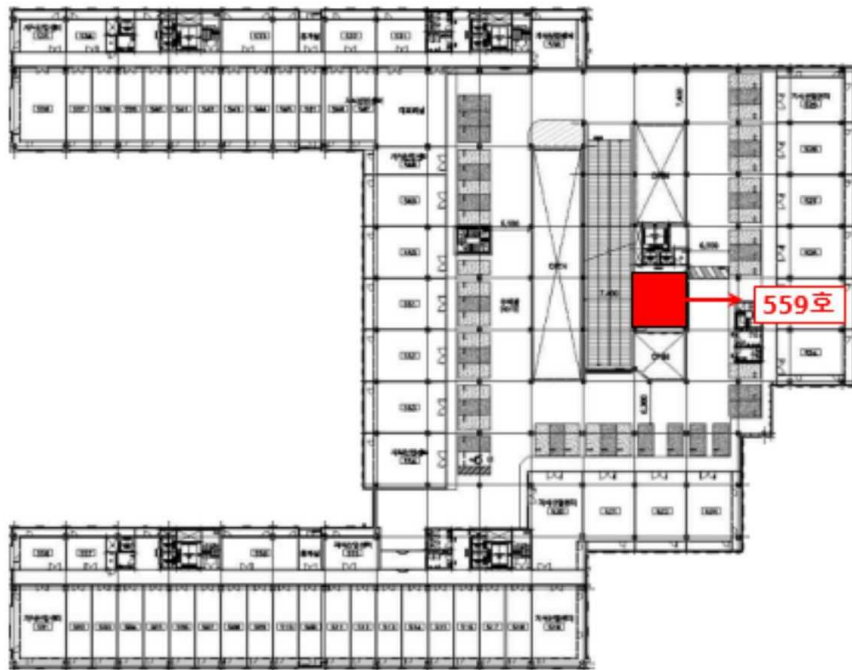


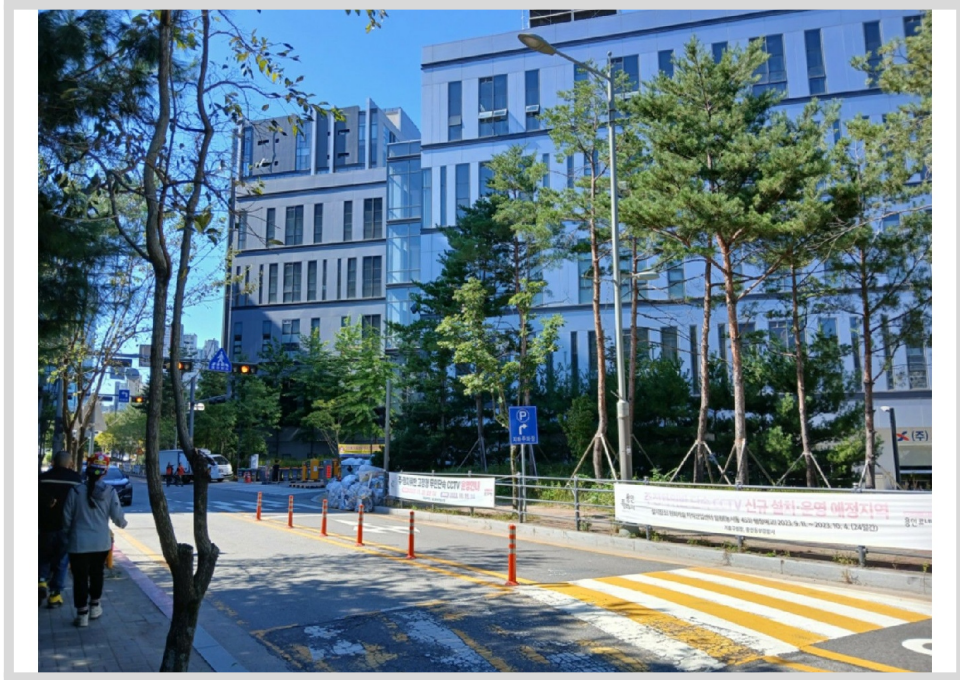
# 내부 구조도

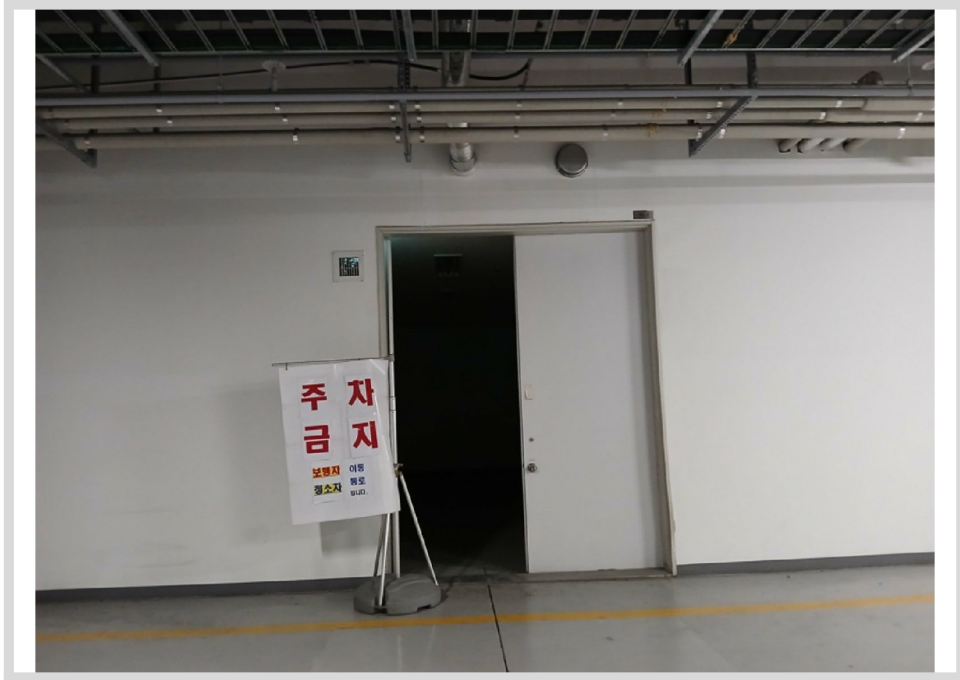


소재지

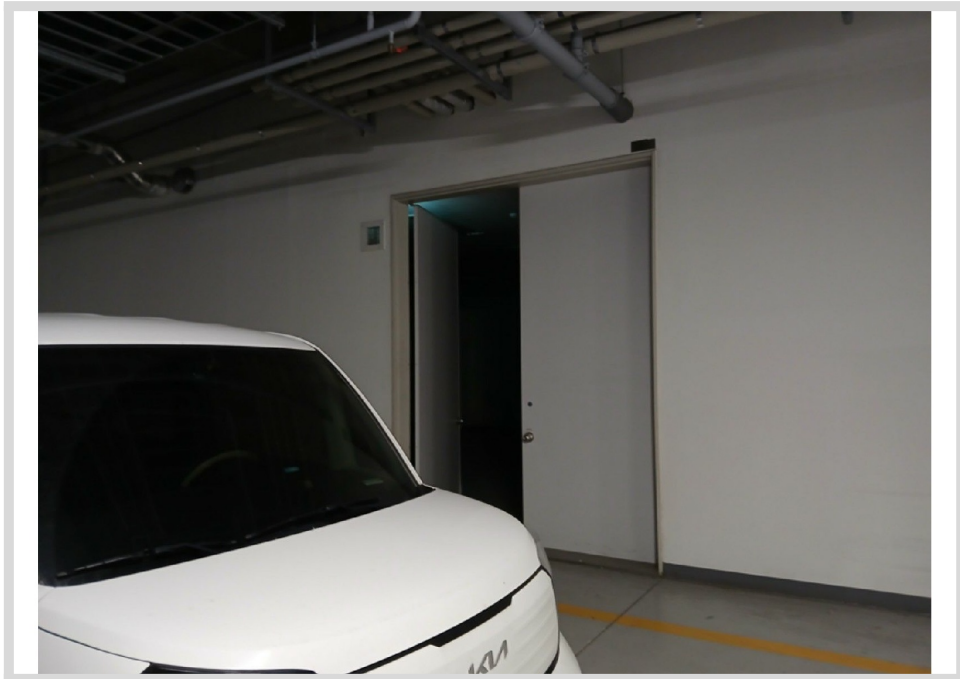
경기도 용인시 기흥구 농서동 455 프리미엄원희캐슬기흥서천 지1층 비014호







< 1> 014



< 1> 015



< 3> 361



< 4> 559