감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 박정미 소유물건(2025타경1103)

의 뢰 인: 수원지방법원 사법보좌관 김경환

감정평가서번호: DA2-250415-201

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)감정평가법인 다우에셋 경기지사

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
조 원 상

(주)감정평가법인 다우에셋 경기지사 지사장 조원상 (서명또는인)

감정평가액	일십억이백만원정(₩1,002,000,000.-)			
의 뢰 인	수원지방법원 사법보좌관 김경환	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	수원지방법원 경매12계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	박정미 (2025타경1103)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.04.25	2025.04.23 ~ 2025.04.25	2025.04.28

감정평가내용	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 이	구분건물	1개호 하	- 여	1,002,000,000 백
	합 계					₩1,002,000,000

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)
이 정 형

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 용인시 기흥구 농서동 소재 “서천고등학교” 남동측 인근에 위치하는 구분건물(프리미엄원희캐슬기흥서천, 제1층 제엘150호)에 대한 수원지방법원의 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」,「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 법령 및 감정평가 제 이론에 의거 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은「부동산 가격공시에 관한 법률」,「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」등 관계법령 및 일반적으로 인정되는 시장가치를 기준하였음.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점 및 실지조사 실시기간

가. 기준시점

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2025년 04월 25일임.

나. 실지조사기간

실지조사는 제시목록과 공부 등을 기준으로 2025년 04월 23일부터 2025년 04월 25일에 대상물건의 현황을 실지조사하였음.

5. 대상 물건의 개요

(출처 : 집합건축물대장 등)

소재지	경기도 용인시 기흥구 농서동 455외 2필지 프리미엄원희캐슬기흥서천	**사용승인일자**	2019.04.02
건물 주용도	공장(지식산업센터) 및 지원시설(근린생활시설.기숙사)	**구조**	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕
전체층수	지하1층, 지상10층	**용도지역**	준주거지역

구 분			전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전체면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용 도
일련번호	층	호수					
1	제1층	제엘150호	53.30	53.30	106.60	26.19	제2종근린생활시설 (일반음식점 -지원시설)

※ 상기 공용면적은 주 부분만을 표시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 면적 및 동·호수, 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거함.

나. 본건 소유자는 등기사항전부증명서상의 소유자를 표기하였는바, 경매 진행 시 참고하시기 바람.

다. 본건은 인접 구분건물 제엘149호 ~ 제엘154호와 구분경계벽 없이 합병하여 일체로 이용 중(후첨 '건물개황도' 참조)이며, 현장조사 시 건축물대장상의 도면에 의하여 개별 호의 위치와 면적을 확인하였는바, 경배 진행 시 참고하시기 바람.

라. 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 일체성을 전제로 하는 본건 감정평가액에 대하여 귀 법원 평가명령에 따른 토지와 건물의 가액배분은 '집합건물 토지·건물 배분비율표(한국부동산연구원)'의 배분비율을 적용하여 "구분건물 감정평가명세표"에 기재하였으며, 해당 배분가액은 본건 감정평가목적 이외의 용도로 사용할 수 없음을 경매 진행 시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 감정평가 방법 및 감정평가 절차

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는「부동산 가격공시에 관한 법률」,「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」,「감정평가 실무기준」등 감정평가 관계법규 및 일반적으로 인정되는 평가원칙에 따라 평가하였음.

나. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 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

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

> ① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가 하여야 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

■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

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.

다. 본건에 적용한 감정평가방법

본 평가에서 구분건물은 제반 입지조건, 주위환경, 층별· 위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 유사 구분건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 비교방식(거래사례비교법)으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 상기 방법에 의해 산출한 시산가액과 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액을 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 본건 인근의 임대사례 포착이 매우 희박한 점, 최근 시장 상황의 변동성 등으로 환원이율의 변동성, 불확실성이 큰 점 및 전유부분(건물)과 대지권이 일체로 효용을 발생시키는 대상물건의 특성 등에 의거 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되는바 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거 주된 방법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가 절차

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

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.

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 내 유사부동산의 거래사례

(경기도 용인시 기흥구) (출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 감정평가정보체계 등)

기호	소재지	건물명칭	층/호	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 / 사용승인일
A	농서동 455	프리미엄원희 캐슬기흥서천	1 / 엘17*	53.30	26.19	989,241,408	18,559,876	2024.01.09 / 2019.04.02
B	농서동 455	프리미엄원희 캐슬기흥서천	1 / 엘19*	54.05	26.56	990,000,000	18,316,373	2024.02.14 / 2019.04.02
C	농서동 455	프리미엄원희 캐슬기흥서천	1 / 엘19*	47.15	23.17	890,000,000	18,875,927	2024.02.14 / 2019.04.02

나. 비교사례의 선정

대상물건의 인근에 위치하고 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 있는 거래사례 중 감정평가 목적을 고려하여 거래사례 A를 비교사례로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

사정보정이란 감정평가에 있어서 비교사례로 선정한 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가치수준으로 정상화하는 작업을 의미하는 것으로서, 제3자인 감정인이 상기 선정된 거래사례의 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례로서 인근지역의 유사부동산 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 거래사례로 판단됨. (1.000)

4. 시점수정

가. 시점수정치의 산정기준

시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가치수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업으로서, 한국부동산원이 발표하는 상업용부동산 임대동향조사 수익률 정보 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 '집합건물 자본수익률'을 활용하여 산정함.

나. 시점수정치의 산정

[출처 : R-one(경기)]

구분	1분기	2분기	3분기	4분기
2024	0.36	0.43	0.32	0.15
2025	0.07	-	-	-

기간	자본수익률(%)	비고
2024.01.09 ~ 2025.04.25	1.324	(1+0.0036*83/91)*(1+0.0043)*(1+0.0032)*(1+0.0015)*(1+0.0007)*(1+0.0007*25/90) ≒ 1.01324

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

가. 일련번호(1) / 사례(A)

구 분	조 건	격차율 (본건/사례)	
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성 (가로의 폭, 구조 등)	1.00	본건과 사례는 대체로 유사함.
단지 내부요인	단지내 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	본건과 사례는 대체로 유사함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	본건과 사례는 대체로 유사함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례는 대체로 유사함
누 계 치		1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

가. 감정평가 단가결정

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	18,559,876	1.000	1.01324	1.000	18,805,609	18,800,000

※ 적용단가는 유효숫자 세자리 기준하였음.

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

일련 번호	층/호	전유면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)	비고
1	제1층 /제엘150호	53.30	18,800,000	1,002,040,000	**1,002,000,000**	-

※ 시산가액은 십만원 단위에서 반올림하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 가격자료 및 합리성 검토

가. 평가전례

(경기도 용인시 기흥구) [출처 : 감정평가정보센터]

사례기호	소재지	건물명칭	층/호	전유면적(㎡)	평가목적	감정평가액(원) / 단가(원/㎡)	기준시점 / 사용승인일
D	농서동 455	프리미엄원희캐슬기흥서천	제1층/제엘13*	53.30	법원경매	983,000,000	2024.12.06
						18,442,777	2019.04.02
E	농서동 455	프리미엄원희캐슬기흥서천	제1층/제엘19*	45.15	법원경매	902,000,000	2025.01.20
						19,997,852	2019.04.02
F	농서동 455	프리미엄원희캐슬기흥서천	제1층/제엘15*	53.30	법원경매	966,000,000	2024.08.28
						18,123,827	2019.04.02

나. 인근 유사부동산의 가격수준

인근 부동산 중개업소의 탐문조사 결과, 본건과 유사한 부동산의 가격수준은 아래와 같이 파악됨.

[출처 : 인근 공인중개사사무소 등]

구분	가 격 수 준
본건 인근	전유면적 및 위치 등에 따라 18,000,000 원/㎡ ~ 19,000,000 원/㎡ 수준임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정

일련번호	층/호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지권면적(㎡)	결정가격(원)
1	제1층 /제엘150호	53.30	53.30	106.60	26.19	1,002,000,000
합 계						1,002,000,000

2. 감정평가액의 결정에 관한 의견

대상물건은 현황 제2종근린생활시설(일반음식점)로 이용 중인 구분건물로서, 인근 유사 건물의 거래사례, 인근 평가사례, 인근 가격수준, 거래동향 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
1	경기도 용인시 기흥구 농서동 [도로명주소] 경기도 용인시 기흥구 서천로201번길 14	455 외 2필지	공장(지식산업센터) 및 지원시설(근린생활시설.기숙사)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층 지1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층	 15,429.17 9,417.43 9,090.24 7,820.20 7,647.42 7,647.42 3,409.50 3,367.45 3,367.45 3,342.39 3,342.39			
	1. 동소	455	공장용지	준주거지역	5,785.4			
	2. 동소	455-1	공장용지	준주거지역	6,112.1			
	3. 동소	455-2	공장용지	준주거지역	7,031.1			
				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제엘150호	53.30	53.3	1,002,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					26.19			
				1,2,3 소유권대지권	18,928.6x----- 18,928.6	26.19		
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**200,400,000**	
						건 물 :	**801,600,000**	
	합 계						**₩1,002,000,000.-**	
			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"서천고등학교"남동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 지식산업센터 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 노선 버스정류장 등이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층 건 내 제1층 제엘150호로서,
(사용승인일 : 2019.04.02)
외벽 : 강화유리 마감 등
내벽 : 인테리어 마감 등
창호 : 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

인접호(제149호 내지 제154호)와 함께 근린생활시설("춘향골 한식뷔페")로 이용중임.

(5) 설비내역

위생, 급·배수설비, 소화전시설, 화재탐지기 및 승강기설비 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

3필지 일단의 사다리형 평지로서, 지식산업센터 및 근린생활시설 등의 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 노폭 약 35 미터, 북측, 동측, 남측으로 각 노폭 약 15 미터의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역, 중로2류(폭 15m~20m)(접합),
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>,
택지개발지구<택지개발촉진법>임.

(9) 공부와의 차이

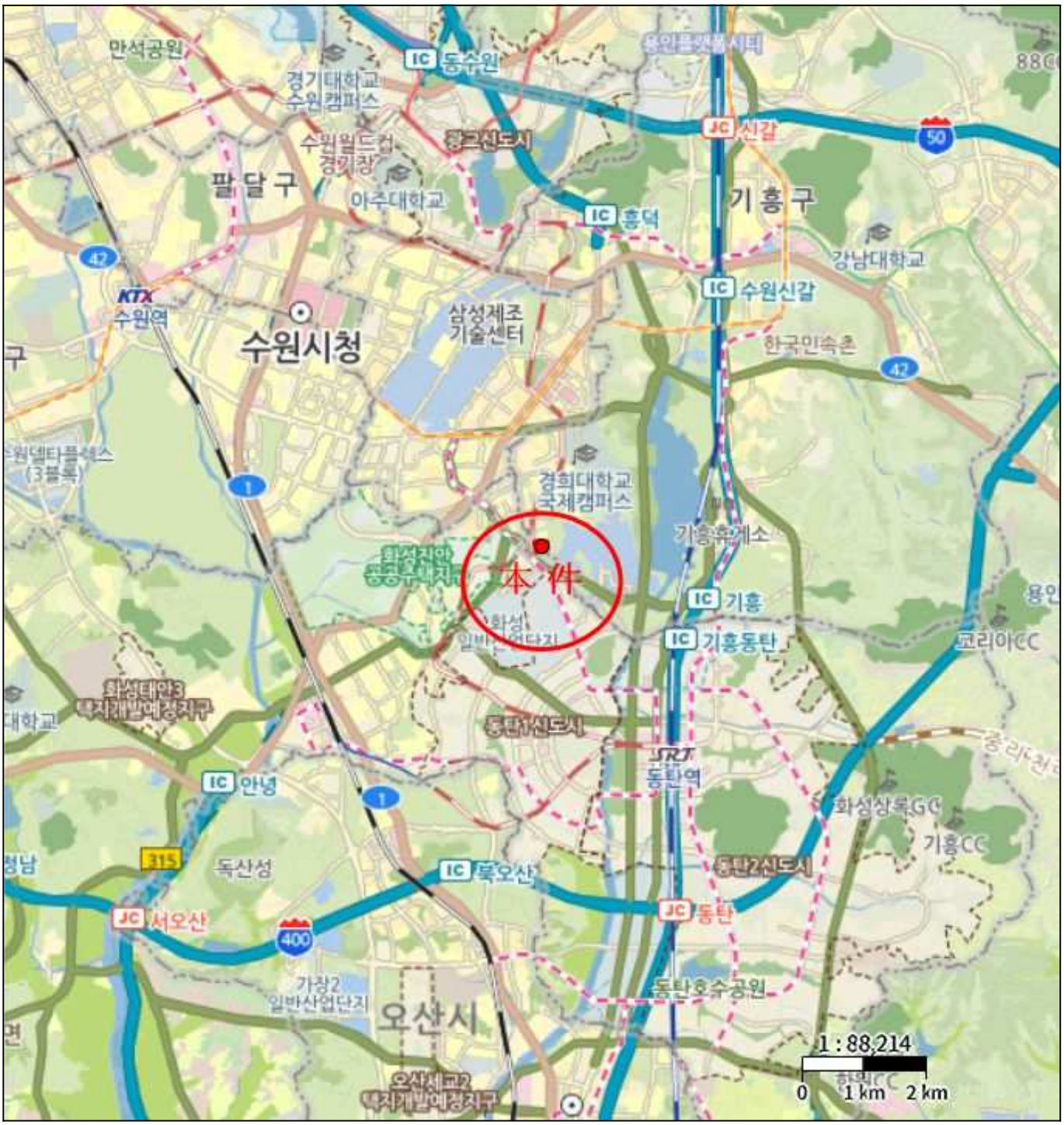
구분경계벽이 철거되어 인접호(제엑149호 ~ 제154호)와 함께 일체로 이용중임.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 용인시 기흥구 농서동 455 프리미엄원희캐슬기흥서천 1층 엘150호



위 치 도

소 재 지	경기도 용인시 기흥구 농서동 455 프리미엄원희캐슬기흥서천 1층 엘150호

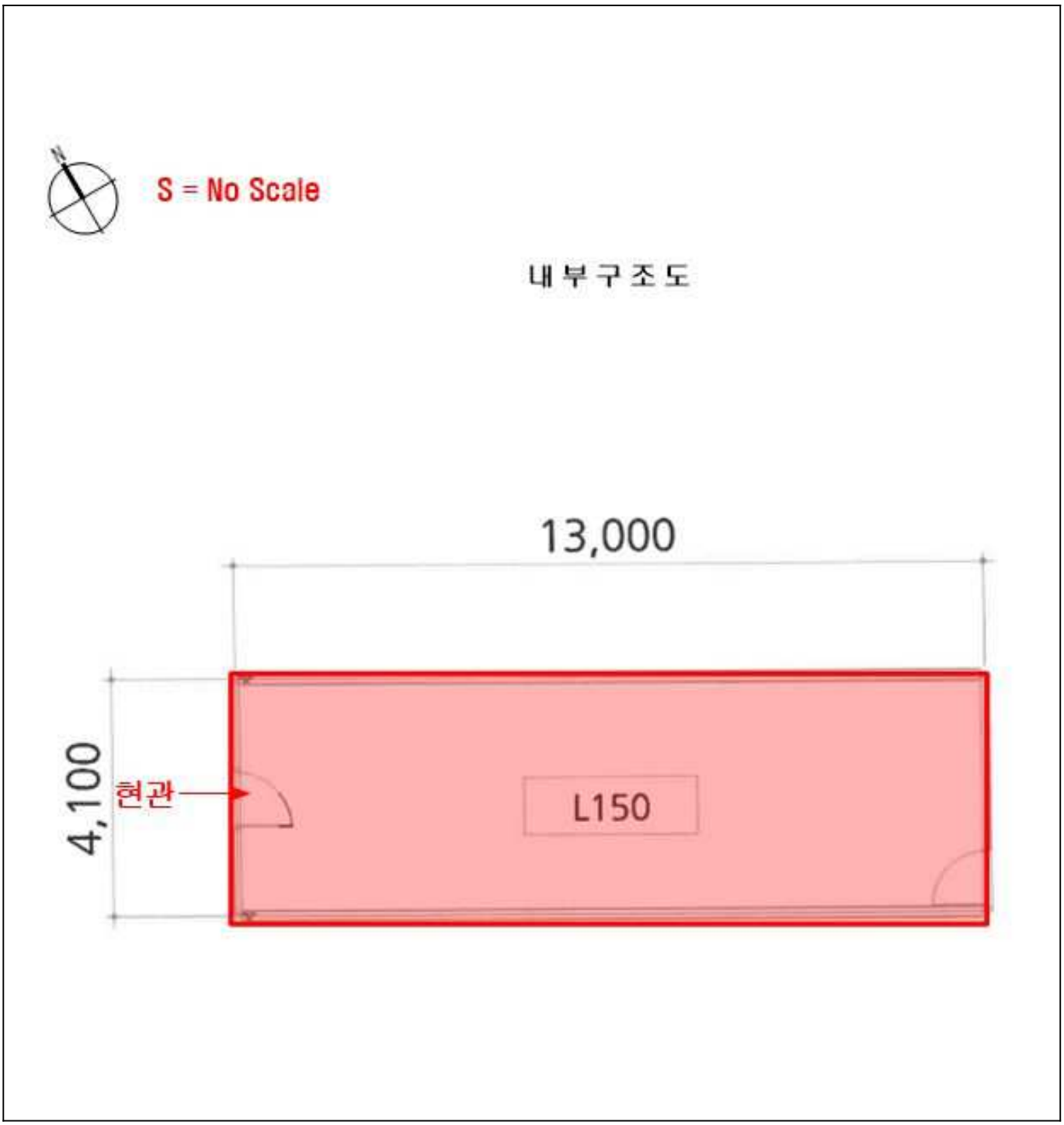
건 물 개 황 도

S = No Scale

호 별 배 치 도

내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 용인시 기흥구 농서동 455 프리미엄원희캐슬기흥서천 1층 엘150호



춘향골한식뷔페
춘향골한식뷔
진입불가
4.24~4.30

L150
春香洞
春香洞

50