

# 감정평가서

의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 채주석
건명	김보민 소유물건(2024타경 13653)
감정서번호	K2412-2-2608

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)  
박민성

프라임감정평가법인(주) 경기지사 지사장 이윤창 (서명또는인)

감정평가액	오억일천이백만원정 (₩512,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 채주석		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매9계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김보민 (2024타경13653)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.27	2024.12.27	2025.01.03	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호 이	구분건물 하	1개호 여	- 백	512,000,000
	합계					₩512,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인) 김태균					

I . 감정평가개요

1. 평가목적

본건은 경기도 용인시 기흥구 농서동 소재 “서천고등학교” 남동측 인근에 위치하는 구분건물 (기흥테라타워 현대엔지니어링 지식산업센터 제4층 제티-430호)로서, 수원지방법원의 경매목적을 위한 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

본건 건물 전체 개요

소재지	경기도 용인시 기흥구 농서동 452 [ 도로명주소 : 경기도 용인시 기흥구 서천로201번길 11 ]							
건물명칭	기흥테라타워 현대엔지니어링 지식산업센터			사용승인일			2020-05-27	
주 용 도	공장(지식산업센터)			연면적(㎡)			165,341.43	
건물구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층 지상10층							
건물규모	1,070호			도로조건			중로한면	
주 요 설 비	난방	냉방	위생	급배수	승강기	소화	화재 탐지	기 타 설 비
	-	-	○	○	○	○	○	지하주차장 등

본 평가대상 건물의 호별 개요

기호	층별	호별	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	합산면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용 도	비 고
가	제4층	제티-430호	116.80	116.33	233.13	38.8900	공장(지식산업센터)	-
비 고	- 본건의 현상 및 관리상태 등은 보통입니다.							

## 3. 기준시점

기준시점이란 대상 물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며 본 평가에서는 『감정평가에 관한 규칙』 제9조제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 12월 27일입니다.

## 4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건의 소재지에서 물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 본건의 실지조사 일은 2024년 12월 27일이며 대상 물건에 대한 현황조사와 시장가격 수준 및 주변 환경 등에 대한 조사를 실시하였습니다.

## 5. 평가의 기준가치

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본 평가에서는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 제2조제1호, 같은 규칙 제5조제1항의 규정에 따라 “시장가치” 즉, 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 기준하되, 본 평가목적(경매)을 고려하여 평가하였습니다.

## 6. 감정평가조건

본건 평가에 있어서 별도의 감정평가 조건은 없습니다.

## II. 감정평가 기준 및 감정평가방법의 결정 등

### 1. 감정평가 기준

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 및 『감정평가 실무 기준』 등 감정평가에 관한 제 규정 및 일반감정평가이론에 따라 평가하였습니다.

### 2. 감정평가방법의 결정

#### (1) 부동산의 감정평가방법

부동산은 그 자산적 특수성으로 인해 합리적이고도 객관적인 적정 시장가치의 산정을 위하여 부동산의 이용상황 등에 따른 개별적 특성에 따라 적절한 감정평가방법의 적용이 요구되고 있으며 『감정평가에 관한 규칙』 제2조에서 그 구체적 평가방법을 규정하고 있습니다.

#### ■ 거래사례 비교법

『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제7호, 제12의 2호에 규정되어 있으며, 시장성의 원리에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

#### ■ 원가법

『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제5호 및 제12호에 규정되어 있으며, 비용성의 원리에 따라 대상 물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正), 즉 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적감가, 기능적감가, 또는 경제적감가 등의 과정을 통하여 기준시점 현재의 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

## ■ 수익환원법

『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제10호에 규정되어 있으며, 수익성의 원리에 따라 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

## (2) 감정평가방법의 결정

### ■ 감정평가방법의 결정

대상 물건은 각 호별로 구분된 집합건물로서 시장에서의 거래관행 및 가치형성요인 등을 고려하여 인근 유사 물건의 거래사례를 기준으로 하는 '거래사례비교법'을 주된 감정평가방법으로 결정하되, 그 특성상 비용성에 근거한 '원가법'의 적용은 배제하고, 이용상태 등을 고려하여 '수익환원법'은 적용하지 아니하였으며 기타 본건의 시장가격 수준과 평가사례 및 경매낙찰가율 등의 관련 자료를 종합적으로 검토하여 본 평가액 산출과정에서의 적정성 및 합리성을 검토하였습니다.

### ■ 거래사례비교법에 의한 감정평가방법

대상물건에 대한 가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제2조의 제7호, 제12호의 2의 규정에 따라 인근지역 및 동일수급권 내 대상물건과 가치형성요인이 동일 또는 유사한 비교사례를 기준으로 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정과 지역요인, 입지적요인, 물리적요인, 개별적요인 및 행정적 요인 등 부동산의 가치형성요인을 비교하여 대상물건의 가액을 산출하되, 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제13조, 동 법률 제20조 및 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 각 건물의 전유부분과 공용부분 및 대지사용권을 일체로 평가하였으며 관련배분비율에 의거 토지와 건물의 가액을 배분하였습니다.

### 3. 기타사항

- (1) 본건은 공부와 현황이 일치하여 물적동일성이 인정됩니다.
- (2) 본건 현장조사시 임차인 및 전차인의 보안이유로 출입문 및 내부구조를 확인치 못하여 집합 건축물대장상 현황 도면, 현장조사, 평가 전례, 인근 탐문조사 등을 참고하여 도면상 도시하였는바 경매 업무진행시 참고바랍니다.
- (3) 본건 평가액 산출과정에서의 평가단가 및 감정평가액은 관련 규정에 따라 10만원 미만인 경우에는 유효숫자 두자리, 10만원 이상인 경우에는 유효숫자 3자리까지 표시하되 해당 유효숫자 이하에서 반올림 또는 절사하였습니다.

Ⅲ. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

(1) 비교사례의 선정

■ 본건 유사 물건의 거래사례(출처:등기사항전부증명서)

기호	사례 유형	소재지 및 층·호	용도	전유면적 (㎡)	거래가액 (원)	거래단가 (원/㎡ (전유))	거래시점
A	거래 사례	농서동 452 기흥테라타워 현대엔지니어링 지식산업센터 제6층 제티-000호	지식산업센터	127.52	554,000,000	4,344,416	2024-04-23
B	거래 사례	농서동 452 기흥테라타워 현대엔지니어링 지식산업센터 제7층 제티-000호	지식산업센터	116.80	505,000,000	4,323,630	2024-05-10
C	거래 사례	농서동 452 기흥테라타워 현대엔지니어링 지식산업센터 제8층 제티-000호	지식산업센터	127.52	542,800,000	4,256,587	2024-06-20

■ 비교사례의 선정

상기 사례 중 본건과 동일건물 내 소재하며 본건과 비교하여 이용상황, 층별 및 위치별효용 등에 따른 가치형성요인이 대상과 가장 유사한 것으로 판단되는 기호 “A” 를 본건 평가에 적용할 비교사례로 선정하였습니다.

(2) 사정보정

지역 부동산시장의 현황 및 인근 거래상황 등으로 보아 거래시점 당시 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로서, 사정보정 요인은 없는 것으로 판단됩니다.(1.00)

(3) 시점수정

사례기호 'A'는 한국부동산원에서 발표한 '상업용부동산 임대동향지수' 중 경기지역 집합상의 자본수익률 변동치를 적용하되, 2024년 4분기 이후 지수는 미발표되었는바 직전 분기인 2024년 3분기의 자본수익률을 적용하여 시점수정치를 결정하였습니다.

기호	지역 별	산 정 기 간		변동률(%)	시점수정치
A	경기	2024-04-23 ~ 2024-12-27		0.955	1.00955
	분기 별	자본수익률	산 식		
	2024년 02분기	0.43	$(1+0.0043*69/91)*(1+0.0032)*(1+0.0032*88/92) \approx 1.00955$		
	2024년 03분기	0.32			

(4) 지역요인 비교

본 평가 대상물건과 비교사례는 동일건물 내에 위치하여 지역요인은 동일합니다.(1.000)

(5) 개별요인 비교

■ 개별요인 비교항목

요인별	세 부 항 목
(단지) 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등
(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
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	평가목적, 인근 평가사례의 수준 및 기타 가격형성에 미치는 요인 등

■ 개별요인 비교

대상 기호	사례 기호	외부 요인	내부 요인	호별 요인	기타 요인	종합 수정률	비 고
가	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	본건은 비교사례(A)와 동일건물에 위치하는바 외부요인, 내부요인이 동일하고 호별요인은 유사합니다.

(6) 적용단가의 산출

대상 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
가	A	4,344,416	1.00	1.00955	1.000	1.000	4,385,905	4,390,000

(7) 시산가액의 산출

기호	전유면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	산출가액(원)	시산가액(원)
가	116.80	4,390,000	512,752,000	512,000,000
<b>합 계</b>				<b>512,000,000</b>

3. 그 밖의 참고자료

(1) 본건 유사 물건의 평가사례(자료출처:한국감정평가협회)

기호	평가 목적	소재지 및 층·호	용도	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준시점
㉠	경매	경기도 용인시 기흥구 농서동 452 기흥테라타워 현대엔지니어링 지식산업센터 제2층 제티-000호	지식산업센터	135.60	554,000,000	4,090,000	2024-11-20
㉡	시가 참조	경기도 용인시 기흥구 농서동 452 기흥테라타워 현대엔지니어링 지식산업센터 제2층 제티-000호	지식산업센터	58.40	257,000,000	4,400,000	2024-03-30
㉢	담보	경기도 용인시 기흥구 농서동 452 기흥테라타워 현대엔지니어링 지식산업센터 제4층 제티-000호	지식산업센터	127.52	563,000,000	4,410,000	2024-05-09

(2) 본건 및 인근 유사 물건의 가격수준

용도	전유면적 기준 (원/㎡)	비고
공장(지식산업센터)	4,000,000 ~ 4,500,000원 내외	위치 규모 등에 따라 차등

(3) 최근 1년간 경기도 용인시 기흥구의 낙찰 관련 통계자료(자료출처 : 인포케어)

경기 용인시 기흥구 2023년 12월 ~ 2024년 11월 검색

구분	낙찰율(기준:낙찰가)			낙찰율(기준:낙찰건)			미진행건
	총감정가	총낙찰가	낙찰율(%)	총건수	유찰건수	낙찰건수(율)	
주택	10,910,461,370원	8,821,834,259원	80.9%	31건	20건	11건(35.5%)	18건
집합건물	97,329,000,000원	82,122,918,051원	84.4%	476건	291건	185건(38.9%)	76건
상가	22,179,171,450원	17,304,636,999원	78.0%	111건	86건	25건(22.5%)	39건
공장	9,112,212,000원	5,969,400,990원	65.5%	43건	30건	13건(30.2%)	5건
- 아파트형공장	9,112,212,000원	5,969,400,990원	65.5%	43건	30건	13건(30.2%)	5건
특수부동산	199,461,220,360원	291,102,660,000원	145.9%	8건	4건	4건(50.0%)	3건
토지	28,657,709,700원	20,532,462,200원	71.6%	37건	27건	10건(27.0%)	11건
기타토지	388,146,000원	562,000,000원	144.8%	2건	1건	1건(50.0%)	1건
차량외 기타	1,536,500,000원	1,231,066,399원	80.1%	193건	109건	84건(43.5%)	0건
합계	369,574,420,880원	427,646,978,898원	115.7%	901건	568건	333건(37.0%)	153건

IV. 감정평가액의 결정 및 그 밖의 사항

1. 결정 의견

본건 인근의 평가사례 및 거래사례, 지역 내 유사 물건의 가격 수준과 경매낙찰 관련 자료 등을 검토한바 거래사례비교법에 의한 시산가액은 본 평가대상물건의 가치형성요인을 적절히 반영하여 산출된 가액인 것으로 판단되는바 이를 본건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

2. 감정평가액의 결정

기 호	층·호	감정평가액(원)	비 고
가	제4층 제티-430호	512,000,000	-
합 계		512,000,000	

3. 그 밖의 사항

-

[ 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 경기도 용인시 기흥구 농서동 소재 "서천고등학교" 남동측 인근에 위치하며, 부근은 아파트형공장 및 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지역입니다.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 바, 대중교통의 편의성은 보통입니다.

## (3) 건물의 구조

2020.05.27일에 사용승인된 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상 10층 지하 2층 건물 내 제4층 제티-430호 1개호로서  
외벽 : 인조석 및 페어글라스유리 등 마감  
내벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감  
창호 : 알루미늄샷시 창호 등으로 마감하였습니다.

## (4) 이용상태

지식산업센터 등으로 이용중입니다.

## (5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소화설비 등을 갖추었습니다.

# 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

인접지와 등고평탄한 부정형 토지로서 공장(지식산업센터), 지원시설(근린생활시설, 기숙사, 운동시설)등의 건부지로 이용중입니다.

## (7) 인접 도로상태등

본건은 서측으로 도로 폭 약 36미터 내외, 남측으로 도로 폭 약 15미터 내외의 포장도로와 접하고 있습니다.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 준주거지역 , 지구단위계획구역 , 중로2류(폭 15m~20m)(접합) ,  
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
상대보호구역(2013-03-28)<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>,  
택지개발지구<택지개발촉진법>

## (9) 공부와의 차이

-

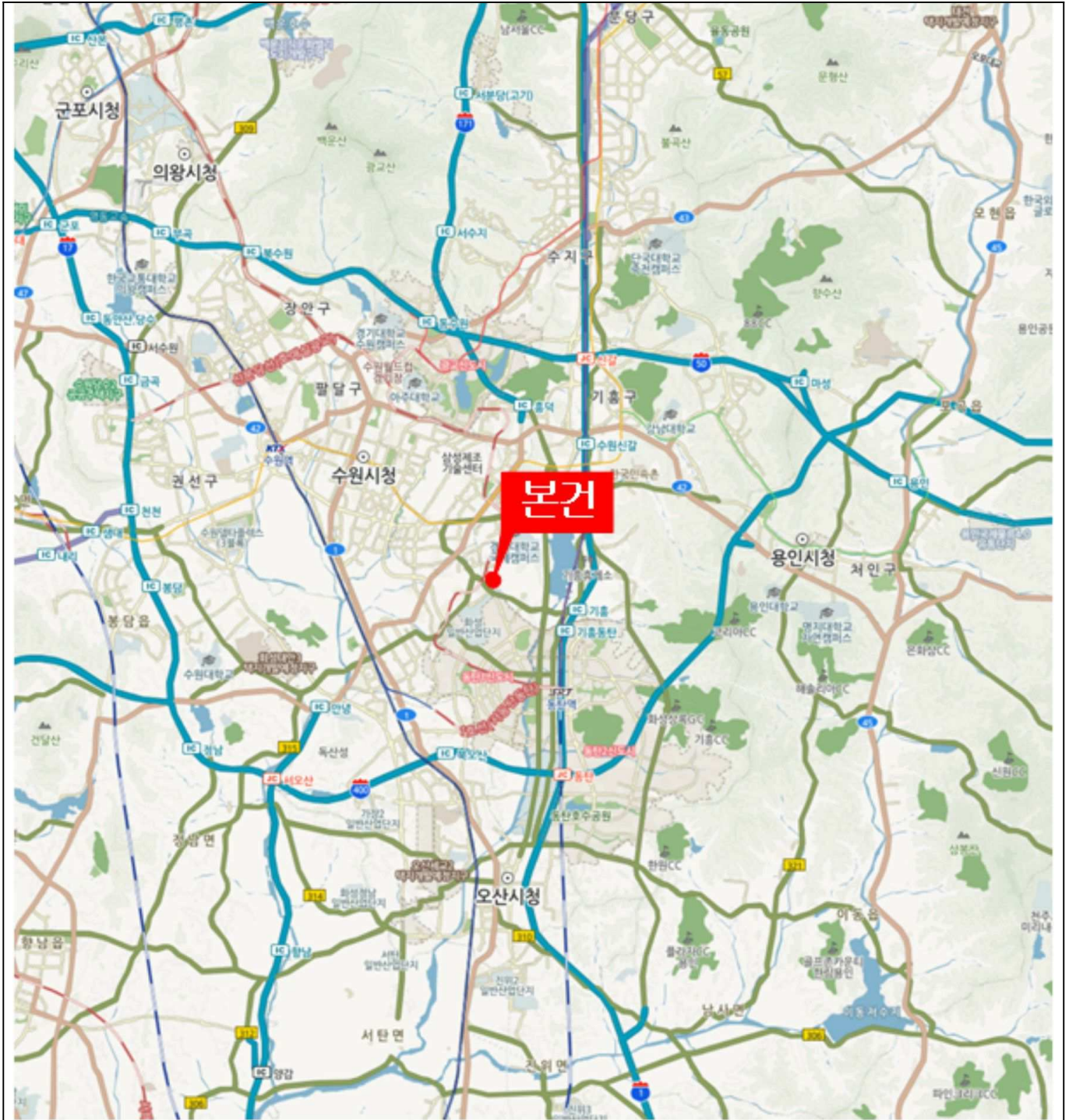
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상입니다.

# 광역위치도



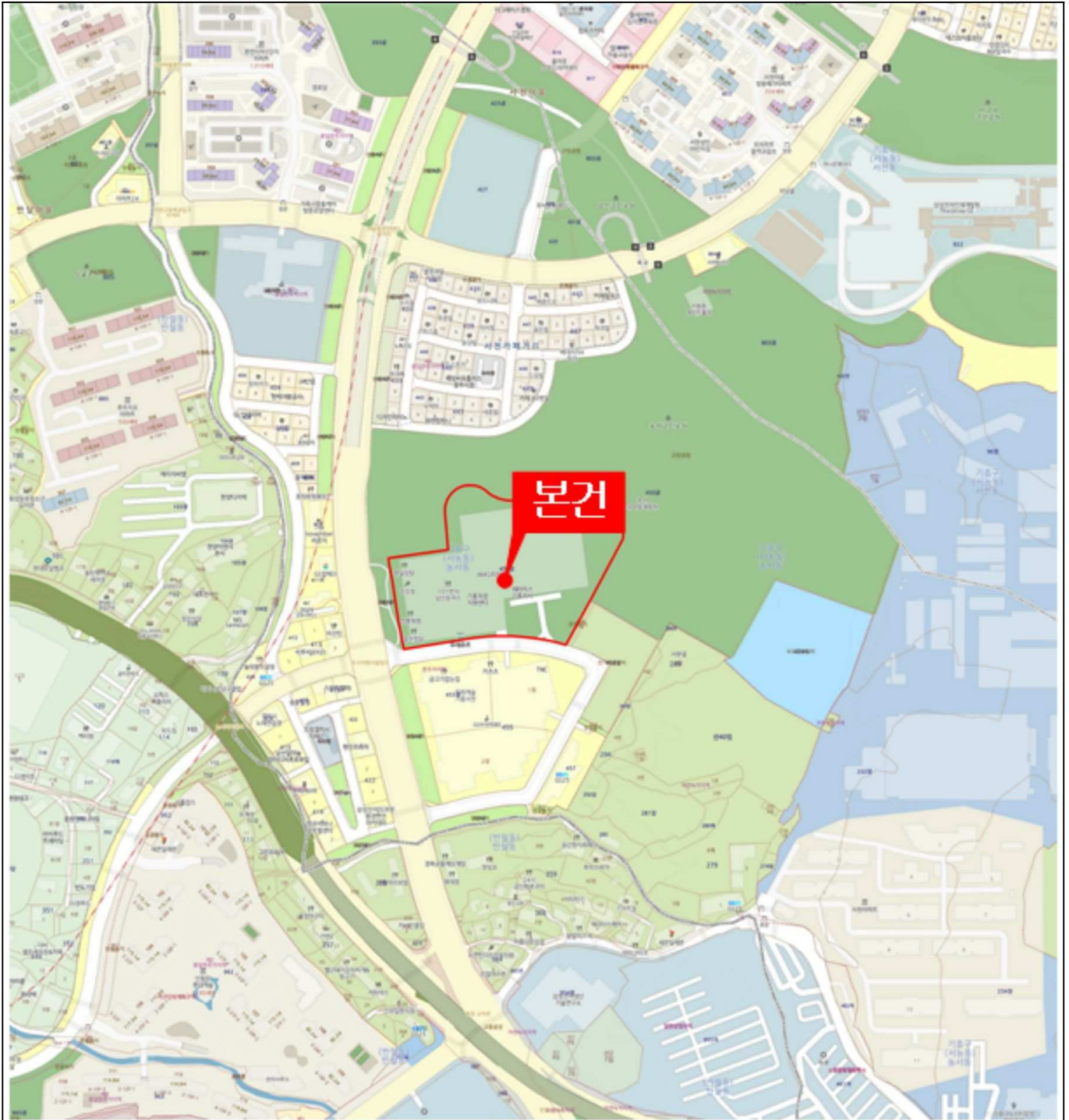
소재지	경기도 용인시 기흥구 농서동 452 부근 일대
-----	---------------------------



# 위치도



<b>소재지</b>	경기도 용인시 기흥구 농서동 452 기흥테라타워현대엔지니어링지식산업센터 4층 티-430호 [도로명주소] 경기도 용인시 기흥구 서천로201번길 11
------------	---

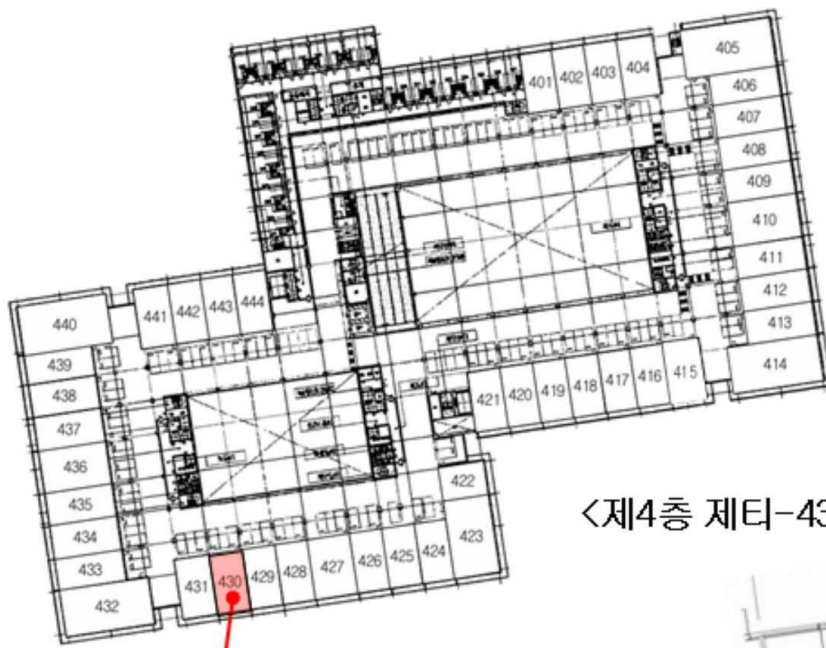


# 내 부 구 조 도



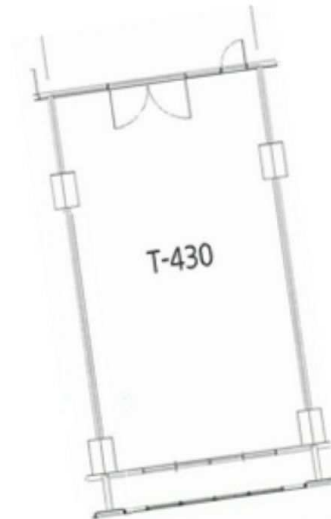
<b>소 재 지</b>	경기도 용인시 기흥구 농서동 452 기흥테라타워현대엔지니어링지식산업센터 4층 티-430호
--------------	---

**<기흥테라타워현대엔지니어링지식산업센터 제4층 호별배치도>**



본건(가)  
제4층 제티-430호  
[용도 : 공장  
(지식산업센터)]

**<제4층 제티-430호 내부구조도>**



**< 임 대 상 황 >**

임대부분	임차인	보증금(원)	월임대료(원)	확인자 등 비고
	미상임	-	-	-



(1) 4

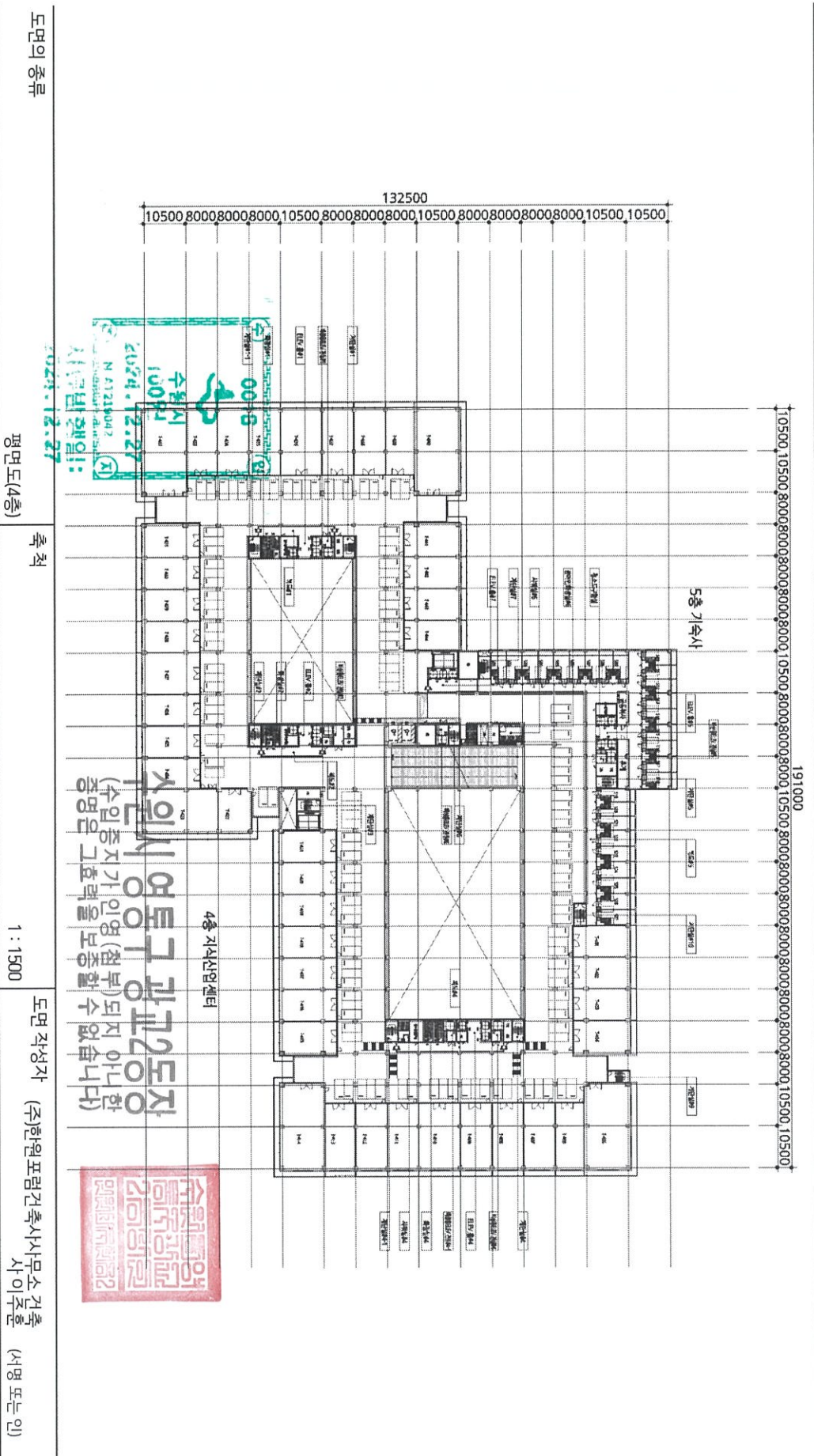


(1) 4

# 건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

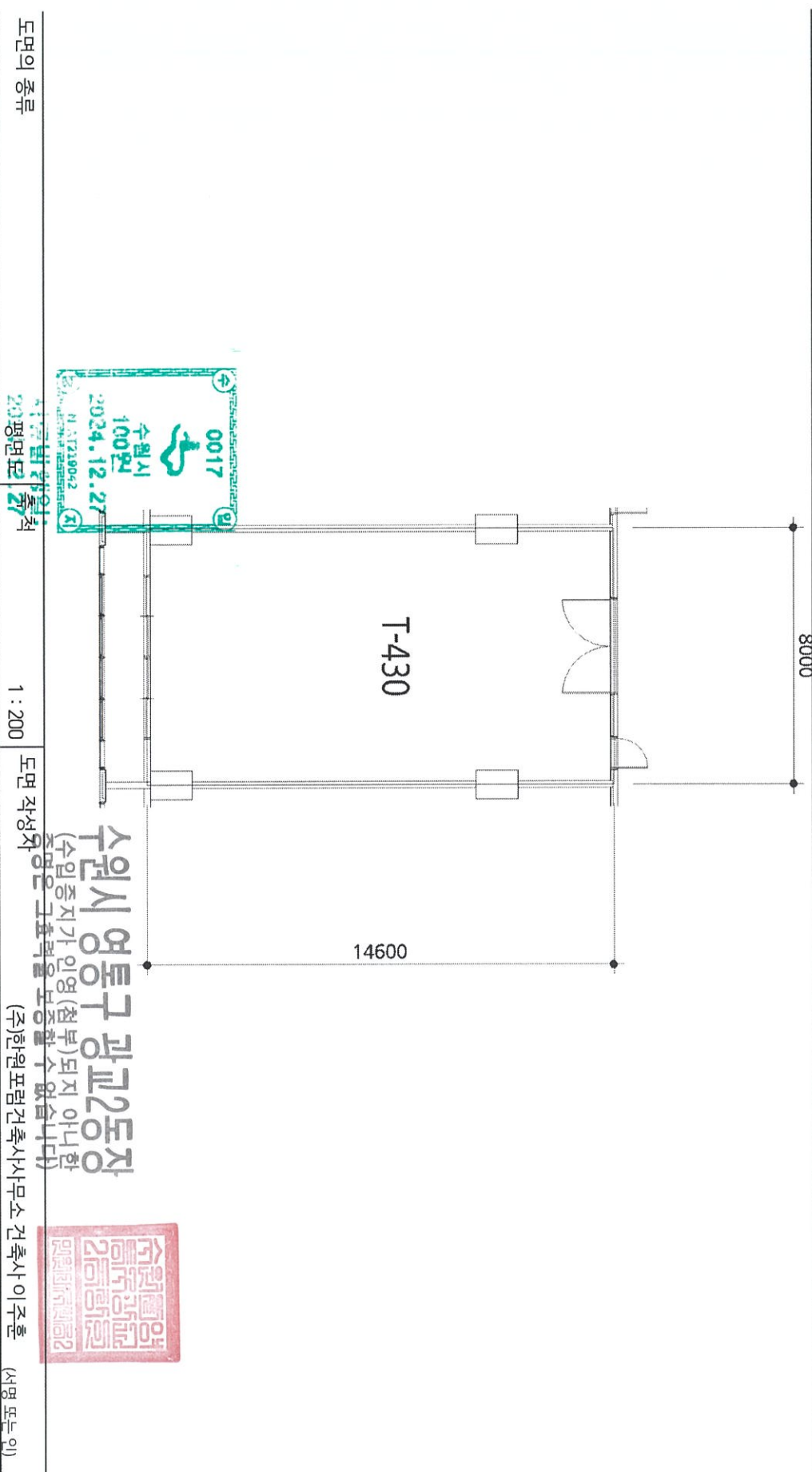
건물ID	2120203760000227	고유번호	4146310900-3-04520000	명칭	기흥테라타워 현대엔지니어링 지식산업센터	호수기구조세대수	1,070호/07기구/0세대
대지위치	경기도 용인시 기흥구 능서동	지번	452	도로명주소	경기도 용인시 기흥구 서천로201번길 11 (능서동)		



도면의 종류	평면도(4층)	축척	1 : 1500	도면 작성자	(주)한원포럼건축사사무소 건축사이주훈 (서명 또는 인)
--------	---------	----	----------	--------	--------------------------------

### 건축물현황도

건물ID	2220203760001199	고유번호	4146310900-3-04520000	명칭	기흥테라타워 현대엔지니어링 지식산업센터	호명칭	
대지위치	경기도 용인시 기흥구 농서동	지번	452	도로명주소	경기도 용인시 기흥구 서천로201번길 11 (농서동)		



도면의 종류	20 평면도	도면 작성자	(주)한원포럼건축사사무소 건축사 이주훈 (서명 또는 인)
--------	--------	--------	---------------------------------

※ 건축물현황도는 단위세대평면도만 작성하며, 평면도가 여러 장인 경우에는 별도의 장으로 작성할 수 있습니다.