

감정평가서

건명	서윤희 소유물건(2024타경91943)
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 채주석
감정서번호	41014수원경매 2024타경91943

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.

신안감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
전 선 호

(인)

감정평가액	사십육억팔천이백만원정(₩4,682,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 채주석		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매10계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	서윤희 (2024타경91943)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.10.15	2024.10.14 ~ 2024.10.15	2024.10.16	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	7개호 이	구분건물	7개호 하 여	- 백	4,682,000,000
	합계					₩4,682,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

가. 감정평가의 개요

가-1. 감정평가의 목적

경매

본건은 경기도 용인시 기흥구 영덕동 소재 "청곡초등학교" 북서측에 위치하는 "혁신유타워 제에이동 제15층 제1501,1505,1506,1508,1509,1510,1511호"로, 수원지방법원 경매를 위한 감정평가입니다.

가-2. 기준가치 및 감정평가조건

시장가치 기준으로 평가

본건은「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없습니다.

※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

가-3. 감정평가방법

거래사례비교법으로, 건물과 토지(대지권)를 일괄하여 평가

본건은 구분건물로서「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되,

대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로, 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

토지(대지권)와 건물가격을 배분하여 표기

본건 구분건물의 건물 및 토지의 배분 가액은 최유효이용, 용적률, 건폐율, 건물의 건축년도,관리상태 등을 고려하여 결정하되,

"한국부동산연구원"의 연구결과로 제시된 배분 비율표및 "한국감정평가사협회"의 지침 등을 참고로 가감 조정하여 감정평가 명세표에 배분하여 표기하였습니다.

가-4. 기준시점

2024.10.15.

※「감정평가에 관한 규칙」

제9조(기본적 사항의 확정) ② 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜로 한다.

가-5. 대상물건의 개요

대상물건은 구분건물로 대지권 및 건물내역은 다음표와 같습니다.

□ 전유부분의 건물의 표시

기호	소재지번	명칭	동,층,호			면적(m ²)
			제	에이	동	
1	1.경기도 용인시 기흥구 영덕동 1315	익스유타워	제	에이	동	449.77
			제	15	층	
			제	1501	호	
2	1.경기도 용인시 기흥구 영덕동 1315	익스유타워	제	에이	동	64.13
			제	15	층	
			제	1505	호	
3	1.경기도 용인시 기흥구 영덕동 1315	익스유타워	제	에이	동	119.03
			제	15	층	
			제	1506	호	
4	1.경기도 용인시 기흥구 영덕동 1315	익스유타워	제	에이	동	93.84
			제	15	층	
			제	1508	호	
5	1.경기도 용인시 기흥구 영덕동 1315	익스유타워	제	에이	동	119.94
			제	15	층	
			제	1509	호	
6	1.경기도 용인시 기흥구 영덕동 1315	익스유타워	제	에이	동	120.38
			제	15	층	
			제	1510	호	
7	1.경기도 용인시 기흥구 영덕동 1315	익스유타워	제	에이	동	79.57
			제	15	층	
			제	1511	호	
	[도로명주소]경기도 용인시 기 흥구 중부대로 184	철근콘크리트구조 공장(지식산업센터)				
		사용승인일자	2019.11.1.			

□대지권의 목적인 토지의 표시, 면적, 대지권비율, 대지권면적 등

기 호	소재지번	지목	면적(m ²)	대지권의 비율			대지권 면적(m ²)
					분의		
1	1.경기도 용인시 기 흥구 영덕동 1315	공장 용지	23485.6	23485.6	분의	116.64	116.64
2	1.경기도 용인시 기 흥구 영덕동 1315	공장 용지	23485.6	23485.6	분의	16.63	16.63
3	1.경기도 용인시 기 흥구 영덕동 1315	공장 용지	23485.6	23485.6	분의	30.87	30.87
4	1.경기도 용인시 기 흥구 영덕동 1315	공장 용지	23485.6	23485.6	분의	24.34	24.34
5	1.경기도 용인시 기 흥구 영덕동 1315	공장 용지	23485.6	23485.6	분의	31.1	31.10
6	1.경기도 용인시 기 흥구 영덕동 1315	공장 용지	23485.6	23485.6	분의	31.22	31.22
7	1.경기도 용인시 기 흥구 영덕동 1315	공장 용지	23485.6	23485.6	분의	20.63	20.63

□토지이용계획사항

소재지	『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』에 따른 지역·지구등, 다른법령에 따른 지역·지구등, 「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각호에 해당되는 사항
1.경기도 용인 시 기흥구 영 덕동 1315	도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역(기흥혁신 도시첨단산업단지), 종로1류(폭 20m~25m)(접합) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대 보호구역(2019-04-12)<교육환경 보호에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

본건은 구분건물로,

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

※감정평가에 관한 규칙

제2조(정의) 7. "거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

나-1. (거래사례비교법) 거래사례의 선정

1. 인근 유사부동산의 거래사례들을 추출

인근지역의 유사부동산의 거래사례는, 본건과 유사한 시기에 건축(사용승인)된 것으로, 본건과 비교적 가까이 소재하고 있으며, 본건과 크기등 개별적요인이 유사한 사례들을 수집하였습니다.

기호	소재지	층,호	전유면적 (m ²)	대지권면 적(m ²)	거래금액(원)	단가(원/m ²)	거래일	사용승인 일
A	영덕동 1315 학 스유타워	18**	79.57	20.6300	355,000,000	4,461,480	2024.9.9.	2019.11. 1.
	에이							
B	영덕동 1315 학 스유타워	22**	119.94	31.1000	570,000,000	4,752,376	2024.5.3.	2019.11. 1.
	에이							
C	영덕동 1315 학 스유타워	22**	120.38	31.2200	532,000,000	4,419,339	2024.9.7.	2019.11. 1.
	에이							

※개인정보 보호를 위하여 일부****로 표기하였습니다. (출처:한부원kais,등기사항전부증명서)

2. 거래사례의 선정

추출된 인근지역내 거래사례 중에서,
본건과 비교적 가까이 소재하고 있으며,
거래시점이 비교적 최근에 거래되고,
기타 층,크기등 개별적요인등이 가장 유사하다고 판단되는,
A 를 적정한 거래사례로 선정하였습니다.

기호	소재지	층,호	전유면적 (m ²)	대지권면 적(m ²)	거래금액(원)	단가(원/m ²)	거래일	사용승인 일
A	영덕동 1315 획 스유타워	18**	79.57	20.6300	355,000,000	4,461,480	2024.9.9.	2019.11. 1.
	에이							

나-2. (거래사례비교법) 사정보정

사정보정이란 거래사례비교법의 적용을 위해 수집된 거래사례 등에, 거래당사자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개재되어 있거나, 평가선례 등에 특수한 평가조건 등이 반영되어 있는 경우에, 그러한 사정이나 조건 등이 없는 상태로, 이를 적정하게 보정하는 것을 의미합니다.

사례를 검토한 바 인근시세등을 고려할 때, 거래당사자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 없는 정상적인 거래로 판단하였습니다.

기호	사정보정치
1~7	1.000

나-3. (거래사례비교법) 시점수정

시점수정은 공시기준일, 평가사례나 거래사례일 등과 본건의 평가일이 시간적으로 불일치할 경우, 본건의 기준시점으로 정상화시키는 것입니다.

※감정평가에 관한 규칙
제2조(정의) 2. "기준시점"이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말한다.

(1) 한국부동산원이 조사 발표하는 유형(주거용,비주거용)별 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하였습니다.

(2) 시점수정치 산정

기호	시점수정치 (※ 기준시점 현재 미발표된 변동률은 최근 발표된 월의 변동률 기준으로 추정 산정함)	거래시점	2024.9.9.
1~7		기준시점	2024.10.15.
		시점수정치	1.00260
<p>오피스 지역 : 경기 (24.09.09~24.10.15)</p> <p>2024년 02분기 : 0.64 (2024년 02분기 자료)</p> <p>$(1+0.0064*37/91) \approx 1.0026$</p>			

나-4. (거래사례비교법)가치형성(개별)요인 비교치의 산정

평가대상물건과 거래사례물건의 개별요인을 단지외부요인, 단지내부요인, 개별적요인, 기타요인 등으로 구분하여 가치형성요인을 비교하였습니다.

※「감정평가에 관한 규칙」
제2조(정의) 4. "가치형성요인"이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인 및 개별요인 등을 말한다.

기호	1~7	구분	비교치		비고
			사례	본건	
조건		세부항목			
단지외부요인		대중교통의 편의성	1.00	1.00	본건과 사례는 대중교통, 교육시설, 공공시설, 편의시설 및 주요시설과의 접근성 등 제반 단지 외부요인은 대등함
		교육시설등의 배치			
		도심 상업,업무시설과의 접근성			
		차량이용의 편리성			
		공공시설,편익시설과의 배치			
		자연환경(조망,풍치,경관 등)			
단지내부요인		시공업체의브랜드	1.00	1.00	경과년수에 따른 노후도 등 본건과 대등함
		단지내 총세대수 및 최고층수			
		건물구조,마감상태			
		경과년수에따른 노후도			
		단지내 통로구조(복도식/계단식)			
		주차의 편리성			
개별적요인		층별효용	1.00	1.00	본건은 위치등 종합적으로 제반개별요인 대등함
		향별효용			
		위치별효용(동별 및 라인별)			
		내부평면방식(베이)			
		간도도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
		전유면적 및 대지사용권의 크기			
기타요인		기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타요인 대등함
비교치계산					1.0000
비교치 결정(소수점넷째자리에서 반올림)					1.000

나-5. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격) 산정

선정된 거래사례금액을 기준하여, 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교, 면적비교 등의 과정을 거쳐, 대상물건의 (시산)가액을 다음과 같이 산정하였습니다.

기 호	사례거래금액(원)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	본건면적(m ²)	시산가액(원)
					사례면적(m ²)	단가(원/m ²)
1	355,000,000	1.000	1.00260	1.000	449.7700	2,011,857,330
					79.5700	4,473,080
결정 시산가액(※ 십만원 단위에서 반올림)						2,012,000,000
2	355,000,000	1.000	1.00260	1.000	64.1300	286,858,640
					79.5700	4,473,080
결정 시산가액(※ 십만원 단위에서 반올림)						287,000,000
3	355,000,000	1.000	1.00260	1.000	119.0300	532,430,749
					79.5700	4,473,080
결정 시산가액(※ 십만원 단위에서 반올림)						532,000,000
4	355,000,000	1.000	1.00260	1.000	93.8400	419,753,856
					79.5700	4,473,080
결정 시산가액(※ 십만원 단위에서 반올림)						420,000,000
5	355,000,000	1.000	1.00260	1.000	119.9400	536,501,252
					79.5700	4,473,080
결정 시산가액(※ 십만원 단위에서 반올림)						537,000,000
6	355,000,000	1.000	1.00260	1.000	120.3800	538,469,407
					79.5700	4,473,080
결정 시산가액(※ 십만원 단위에서 반올림)						538,000,000
7	355,000,000	1.000	1.00260	1.000	79.5700	355,923,000
					79.5700	4,473,080
결정 시산가액(※ 십만원 단위에서 반올림)						356,000,000

다. 참고가격자료

인근 평가사례

기호	소재지	층,호	전유면적 (m ²)	평가금액(원)	단가(원/m ²)	평가기준일	평가목적
A	영덕동 1315 획스 유타워	22**	181.61	775,000,000	4,267,386	2024.4.22.	법원경매
	에이						
B	영덕동 1315 획스 유타워	14**	120.38	494,000,000	4,103,672	2024.3.12.	법원경매
	에이						
C	영덕동 1315 획스 유타워	15**	449.77	2,018,000,000	4,486,738	2022.3.28.	법원경매
	에이						

※개인정보 보호를 위하여 일부****로 표기하였습니다. (출처:한국감정평가사협회)

라. 감정평가액의 결정

라-1. 결정의견

대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여,
 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을,
 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교 검토 하여
 야 하나,
 본건은 구분건물로서 대상물건의 특성상 거래사례비교법 외 다른 감정평가방법을 적용하는 것이
 곤란하므로, 다른 방법에 의한 시산가액의 합리성 검토를 부득이 생략하였으며,

제반 가격자료(거래사례들,평가선례)등으로 검토한 결과, 시산가격의 합리성이 인정된다고 보아,
 거래사례비교법에 의한 가격을 기준으로 하여, 대상부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

라-2. 감정평가액의 결정

기 호	소재지번,도로명주소,동,층,호수			전유면적 (m ²)	대지권면 적(m ²)	감정평가액	비고
						(원)	
1	1.경기도 용인시 기 흥구 영덕 동 1315 [도로명주소]경기도 용인시 기 흥구 중부 대로 184	희스유타 원 제에이 동	제 15 층	449.77	116.64	2,012,000,000	대지권,공 용면적 포 함가격
			제 1501 호				
2			제 15 층	64.13	16.63	287,000,000	
			제 1505 호				
3			제 15 층	119.03	30.87	532,000,000	
			제 1506 호				
4			제 15 층	93.84	24.34	420,000,000	
			제 1508 호				
5			제 15 층	119.94	31.1	537,000,000	
			제 1509 호				
6	제 15 층	120.38	31.22	538,000,000			
	제 1510 호						
7	제 15 층	79.57	20.63	356,000,000			
	제 1511 호						

※본건이 "집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제1조(건물의 구분소유)"상의 구분건물로서의 요건을 갖추었는지에 대하여----

본건들(기호1~7)은 별도의 출입문과 잠금장치가 소재하며, 창문, 벽체, 출입문등으로 인근 구분건물 및 공용부분과 분리 독립되어 있고,

일부(기호5,6,7)은 벽체구분없이 일체로 이용중이나, 기호5,6,7 각각의 호를 출입문 및 15층 승강기근처의 안내도면에 표시하고 있으며,

건축물대장 현황도에도 기호(1~7호)가 독립적으로 표시되어 있고(건물개황도 및 첨부도면 참조), 출입문위치, 벽체길이가 표시되어 있으므로, 그 도면에 의거 언제든지 독립적인 건물로 복원가능하며, 복원 비용도 미미한점등으로 구분건물로서의 독립성을 갖춘 건물입니다.

※본건은 집합건물로 거주자의 프라이버시 침해문제, 이해관계인부재, 잠금장치등으로 인하여, 자세한 내부구조등은 조사불가능하여, 외부관찰, 탐문, 동류형의 표준적이용상황(건축물대장도면 혹은 시중안내도면)등에 의거하여 평가하였고, 내부구조변경이나 하자유무는 구체적확인이 불가능하므로, 경매참가시 이를 감안하시기 바랍니다.

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 영덕동 [도로명 주소] 경기도 용인시 기흥구 중부대로184	1315 학스유 타워 제에이동	공장 (지식산업 센터) 판매시설 근린 생활시설 문화 및 집회시설	(1동의 건물의 표시) 철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 지하5층 지상24층 지하5층 지하4층 지하3층 지하3층 지하2층 지하2층 지하2층 지하2층 지하1층 지하1층 지하1층 1층 1층 1층 1층 2층 2층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층				
						250.8		
						294.48		
						294.48		
						254.89		
						1206.56		
						1085.39		
						898.58		
						874.09		
						852.76		
						2157.92		
						1710.84		
						1001.02		
						338.93		
						1303.41		
						1171.34		
						1078.92		
						991.14		
						1115.63		
						1078.92		
						929.02		
						2787.02		
						2787.02		
						2787.02		
						2787.02		
						2787.02		
						2787.02		
						2498.41		
						2501.63		
						2501.63		
						2498.41		
						2498.41		
						2498.41		

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		
				15층	2498.41			
				16층	2498.41			
				17층	2531.11			
				18층	2531.11			
				19층	2531.11			
				20층	2531.11			
				21층	2531.11			
				22층	2531.11			
				23층	2531.11			
				24층	2531.11			
				(전유부분의 건물의 표시)				
				제 15층 제 1501호 철근콘크리트구조 공장 (지식산업센터)	449.77	449.77	2,012,000,000	비준가격 (대지권 포함가격)
				(대지권의 목적인 토지의 표시)				
				토지의 표시:				
				1. 경기도 용인시 기흥구 영덕동	23485.6			
		1315	공장용지	대지권의 종류:				
				1. 소유권	23485.6			
				대지권의 비율:				
					116.64			
						116.64		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	603,600,000	
						건 물 :	1,408,400,000	

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		
2	경기도 용인시 기흥구 영덕동 [도로명 주소] 경기도 용인시 기흥구 중부대로184	1315 학스유 타워 제에이동	공장 (지식산업 센터) 판매시설 근린 생활시설 문화 및 집회시설	(1동의 건물의 표시) 철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 지하5층 지상24층 지하5층 지하4층 지하3층 지하3층 지하2층 지하2층 지하2층 지하2층 지하1층 지하1층 지하1층 1층 1층 1층 1층 2층 2층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층	250.8 294.48 294.48 254.89 1206.56 1085.39 898.58 874.09 852.76 2157.92 1710.84 1001.02 338.93 1303.41 1171.34 1078.92 991.14 1115.63 1078.92 929.02 2787.02 2787.02 2787.02 2787.02 2498.41 2501.63 2501.63 2498.41 2498.41 2498.41			

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		
				15층	2498.41			
				16층	2498.41			
				17층	2531.11			
				18층	2531.11			
				19층	2531.11			
				20층	2531.11			
				21층	2531.11			
				22층	2531.11			
				23층	2531.11			
				24층	2531.11			
				(전유부분의 건물의 표시)				
				제 15층 제 1505호 철근콘크리트구조 공장 (지식산업센터)	64.13	64.13	287,000,000	비준가격 (대지권 포함가격)
				(대지권의 목적인 토지의 표시)				
				토지의 표시:				
				1. 경기도 용인시 기흥구 영덕동	23485.6			
		1315	공장용지	대지권의 종류:				
				1. 소유권	23485.6			
				대지권의 비율:				
					16.63			
						16.63		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	86,100,000	
						건 물 :	200,900,000	

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	경기도 용인시 기흥구 영덕동 [도로명 주소] 경기도 용인시 기흥구 중부대로184	1315 학스유 타워 제에이동	공장 (지식산업 센터) 판매시설 근린 생활시설 문화 및 집회시설	(1동의 건물의 표시) 철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 지하5층 지상24층 지하5층 지하4층 지하3층 지하3층 지하2층 지하2층 지하2층 지하2층 지하1층 지하1층 지하1층 1층 1층 1층 1층 2층 2층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층	250.8 294.48 294.48 254.89 1206.56 1085.39 898.58 874.09 852.76 2157.92 1710.84 1001.02 338.93 1303.41 1171.34 1078.92 991.14 1115.63 1078.92 929.02 2787.02 2787.02 2787.02 2787.02 2787.02 2498.41 2501.63 2501.63 2498.41 2498.41 2498.41			

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		
				15층	2498.41			
				16층	2498.41			
				17층	2531.11			
				18층	2531.11			
				19층	2531.11			
				20층	2531.11			
				21층	2531.11			
				22층	2531.11			
				23층	2531.11			
				24층	2531.11			
				(전유부분의 건물의 표시)				
				제 15층 제 1506호 철근콘크리트구조 공장 (지식산업센터)	119.03	119.03	532,000,000	비준가격 (대지권 포함가격)
				(대지권의 목적인 토지의 표시)				
				토지의 표시:				
				1. 경기도 용인시 기흥구 영덕동	23485.6			
		1315	공장용지	대지권의 종류:				
				1. 소유권	23485.6			
				대지권의 비율:				
					30.87			
						30.87		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	159,600,000	
						건 물 :	372,400,000	

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		
4	경기도 용인시 기흥구 영덕동 [도로명 주소] 경기도 용인시 기흥구 중부대로184	1315 학스유 타워 제에이동	공장 (지식산업 센터) 판매시설 근린 생활시설 문화 및 집회시설	(1동의 건물의 표시) 철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 지하5층 지상24층 지하5층 지하4층 지하3층 지하3층 지하2층 지하2층 지하2층 지하2층 지하1층 지하1층 지하1층 1층 1층 1층 1층 2층 2층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층				
							250.8	
							294.48	
							294.48	
							254.89	
							1206.56	
							1085.39	
							898.58	
							874.09	
							852.76	
							2157.92	
							1710.84	
							1001.02	
							338.93	
							1303.41	
							1171.34	
							1078.92	
							991.14	
							1115.63	
							1078.92	
							929.02	
							2787.02	
							2787.02	
							2787.02	
							2787.02	
							2787.02	
							2787.02	
							2498.41	
							2501.63	
							2501.63	
							2498.41	
							2498.41	
							2498.41	

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		
				15층	2498.41			
				16층	2498.41			
				17층	2531.11			
				18층	2531.11			
				19층	2531.11			
				20층	2531.11			
				21층	2531.11			
				22층	2531.11			
				23층	2531.11			
				24층	2531.11			
				(전유부분의 건물의 표시)				
				제 15층 제 1508호 철근콘크리트구조 공장 (지식산업센터)	93.84	93.84	420,000,000	비준가격 (대지권 포함가격)
				(대지권의 목적인 토지의 표시)				
				토지의 표시:				
				1. 경기도 용인시 기흥구 영덕동	23485.6			
		1315	공장용지	대지권의 종류:				
				1. 소유권	23485.6			
				대지권의 비율:				
					24.34			
						24.34		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	126,000,000	
						건 물 :	294,000,000	

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		
5	경기도 용인시 기흥구 영덕동 [도로명 주소] 경기도 용인시 기흥구 중부대로184	1315 학스유 타워 제에이동	공장 (지식산업 센터) 판매시설 근린 생활시설 문화 및 집회시설	(1동의 건물의 표시) 철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 지하5층 지상24층 지하5층 지하4층 지하3층 지하3층 지하2층 지하2층 지하2층 지하2층 지하1층 지하1층 지하1층 1층 1층 1층 1층 2층 2층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층	250.8 294.48 294.48 254.89 1206.56 1085.39 898.58 874.09 852.76 2157.92 1710.84 1001.02 338.93 1303.41 1171.34 1078.92 991.14 1115.63 1078.92 929.02 2787.02 2787.02 2787.02 2787.02 2787.02 2498.41 2501.63 2501.63 2498.41 2498.41 2498.41			

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		
				15층	2498.41			
				16층	2498.41			
				17층	2531.11			
				18층	2531.11			
				19층	2531.11			
				20층	2531.11			
				21층	2531.11			
				22층	2531.11			
				23층	2531.11			
				24층	2531.11			
				(전유부분의 건물의 표시)				
				제 15층 제 1509호 철근콘크리트구조 공장 (지식산업센터)	119.94	119.94	537,000,000	비준가격 (대지권 포함가격)
				(대지권의 목적인 토지의 표시)				
				토지의 표시:				
				1. 경기도 용인시 기흥구 영덕동	23485.6			
		1315	공장용지	대지권의 종류:				
				1. 소유권	23485.6			
				대지권의 비율:				
					31.1			
						31.1		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	161,100,000	
						건 물 :	375,900,000	

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		
6	경기도 용인시 기흥구 영덕동 [도로명 주소] 경기도 용인시 기흥구 중부대로184	1315 학스유 타워 제에이동	공장 (지식산업 센터) 판매시설 근린 생활시설 문화 및 집회시설	(1동의 건물의 표시) 철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 지하5층 지상24층 지하5층 지하4층 지하3층 지하3층 지하2층 지하2층 지하2층 지하2층 지하1층 지하1층 지하1층 지하1층 1층 1층 1층 1층 2층 2층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층	250.8 294.48 294.48 254.89 1206.56 1085.39 898.58 874.09 852.76 2157.92 1710.84 1001.02 338.93 1303.41 1171.34 1078.92 991.14 1115.63 1078.92 929.02 2787.02 2787.02 2787.02 2787.02 2498.41 2501.63 2501.63 2498.41 2498.41 2498.41			

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		
				15층	2498.41			
				16층	2498.41			
				17층	2531.11			
				18층	2531.11			
				19층	2531.11			
				20층	2531.11			
				21층	2531.11			
				22층	2531.11			
				23층	2531.11			
				24층	2531.11			
				(전유부분의 건물의 표시)				
				제 15층 제 1510호 철근콘크리트구조 공장 (지식산업센터)	120.38	120.38	538,000,000	비준가격 (대지권 포함가격)
				(대지권의 목적인 토지의 표시)				
				토지의 표시:				
				1. 경기도 용인시 기흥구 영덕동	23485.6			
		1315	공장용지	대지권의 종류:				
				1. 소유권	23485.6			
				대지권의 비율:				
					31.22			
						31.22		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	161,400,000	
						건 물 :	376,600,000	

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		
7	경기도 용인시 기흥구 영덕동 [도로명 주소] 경기도 용인시 기흥구 중부대로184	1315 학스유 타워 제에이동	공장 (지식산업 센터) 판매시설 근린 생활시설 문화 및 집회시설	(1동의 건물의 표시) 철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 지하5층 지상24층 지하5층 지하4층 지하3층 지하3층 지하2층 지하2층 지하2층 지하2층 지하1층 지하1층 지하1층 1층 1층 1층 1층 2층 2층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층	250.8 294.48 294.48 254.89 1206.56 1085.39 898.58 874.09 852.76 2157.92 1710.84 1001.02 338.93 1303.41 1171.34 1078.92 991.14 1115.63 1078.92 929.02 2787.02 2787.02 2787.02 2787.02 2498.41 2501.63 2501.63 2498.41 2498.41 2498.41			

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		
				15층	2498.41			
				16층	2498.41			
				17층	2531.11			
				18층	2531.11			
				19층	2531.11			
				20층	2531.11			
				21층	2531.11			
				22층	2531.11			
				23층	2531.11			
				24층	2531.11			
				(전유부분의 건물의 표시)				
				제 15층 제 1511호 철근콘크리트구조 공장 (지식산업센터)	79.57	79.57	356,000,000	비준가격 (대지권 포함가격)
				(대지권의 목적인 토지의 표시)				
				토지의 표시:				
				1. 경기도 용인시 기흥구 영덕동	23485.6			
		1315	공장용지	대지권의 종류:				
				1. 소유권	23485.6			
				대지권의 비율:				
					20.63			
						20.63		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	106,800,000	
						건 물 :	249,200,000	
							₩4,682,000,000.-	
				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 영덕동 소재 "청곡초등학교" 북서측 인근에 위치하고, 주변은 업무시설, 지식산업센터, 근린생활시설, 아파트 등이 혼재하는 지역으로 일반적인 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

지하주차장까지 차량 진·출입이 가능하고, 인근에 버스정류장 등이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 24층 건(핵스유타워 제에이동) 내 제15층 제1501호, 제1505호, 제1506호, 제1508호, 제1509호, 1제1510호, 제1511호로서, 외벽 : 커튼월 마감 + 복합판넬 등
창호 : 패어글라스창 등임.

(4) 이용상태

본건은 공히 공장(지식산업센터, ZUELLIG PHARMA(주))으로 이용중임.

(5) 설비내역

본건은 위생 및 급배수설비, 냉난방, 승강기설비, 화재탐지 및 경보설비, 소화설비 등이 되어 있음.

(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)

본건은 환경사 지대 내에 자체지반 평탄하게 조성한 대체로 사다리형 토지로 공장, 판매시설 및 근린생활시설, 문화 및 집회시설 부지등으로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 폭 약 20M의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역(기흥혁신 도시첨단산업단지), 종로1류(폭 20m~25m)(접합) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2019-04-12)<교육환경 보호에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

—

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1. 임대관계 미상임.

2. 본건이 "집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제1조(건물의 구분소유)"상의 구분건물로서의 요건을 갖추었는지에 대하여----

본건들(기호1~7)은 별도의 출입문과 잠금장치가 소재하며, 창문, 벽체, 출입문등으로 인근 구분건물 및 공용부분과 분리 독립되어 있고,

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) | |

일부(기호5,6,7)은 벽체구분없이 일체로 이용중이나, 기호5,6,7 각각의 호를 출입문 및 15층 승강기근처의 안내도면에 표시하고 있으며,

건축물대장 현황도에도 기호(1~7호)가 독립적으로 표시되어 있고(건물개황도 및 첨부도면 참조), 출입문위치, 벽체길이가 표시되어 있으므로, 그 도면에 의거 언제든지 독립적인 건물로 복원가능하며, 복원 비용도 미미한점등으로 구분건물로서의 독립성을 갖춘 건물로 사료됩니다.

3.본건은 집합건물로 거주자의 프라이버시 침해문제, 이해관계인부재, 잠금장치등으로 인하여, 자세한 내부구조등은 조사불가능하여, 외부관찰, 탐문, 동류형의 표준적이용상황(건축물대장도면 혹은 시중안내도면)등에 의거하여 평가하였고, 내부구조변경이나 하자유무는 구체적확인이 불가능하므로, 경매참가시 이를 감안하시기 바랍니다.

광역위치도



소재지	경기도 용인시 기흥구 영덕동 1315 획스유타워 제에이동 제15층 제1501호외
-----	--

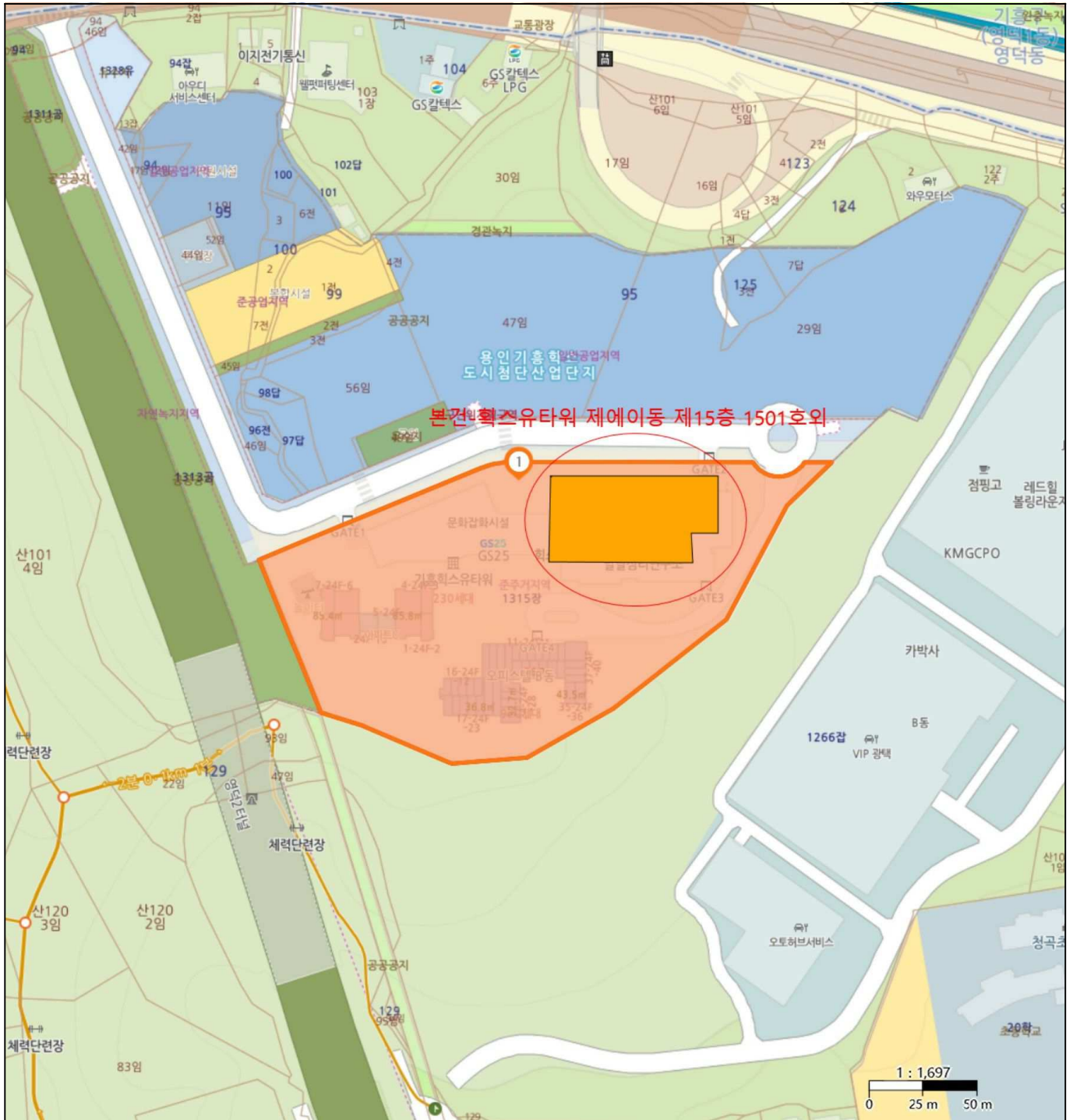


위치도

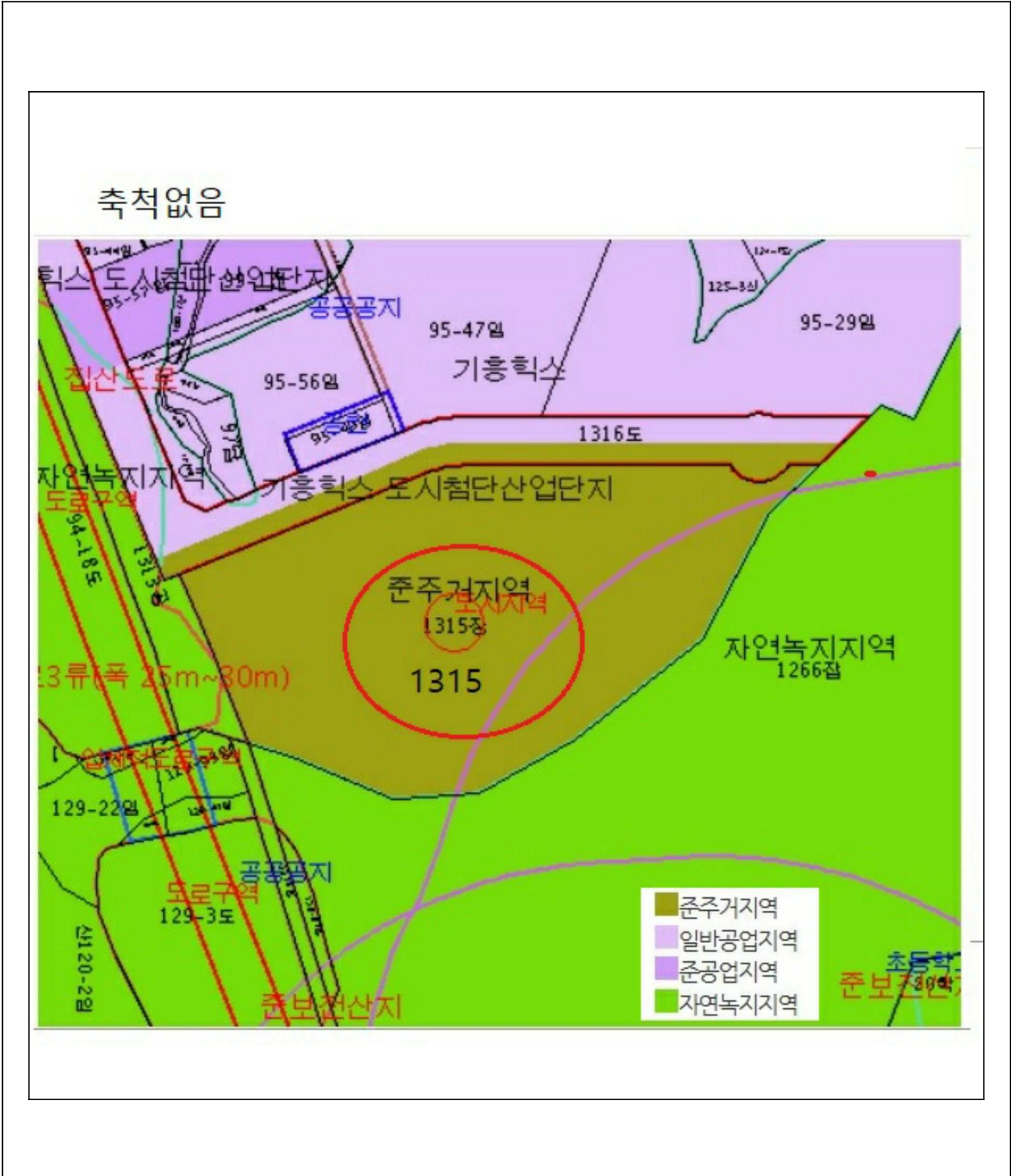


소재지

경기도 용인시 기흥구 영덕동 1315 획스유타워 제에이동 제15층 제1501호외



지 적 도



건물개황도

축척없음

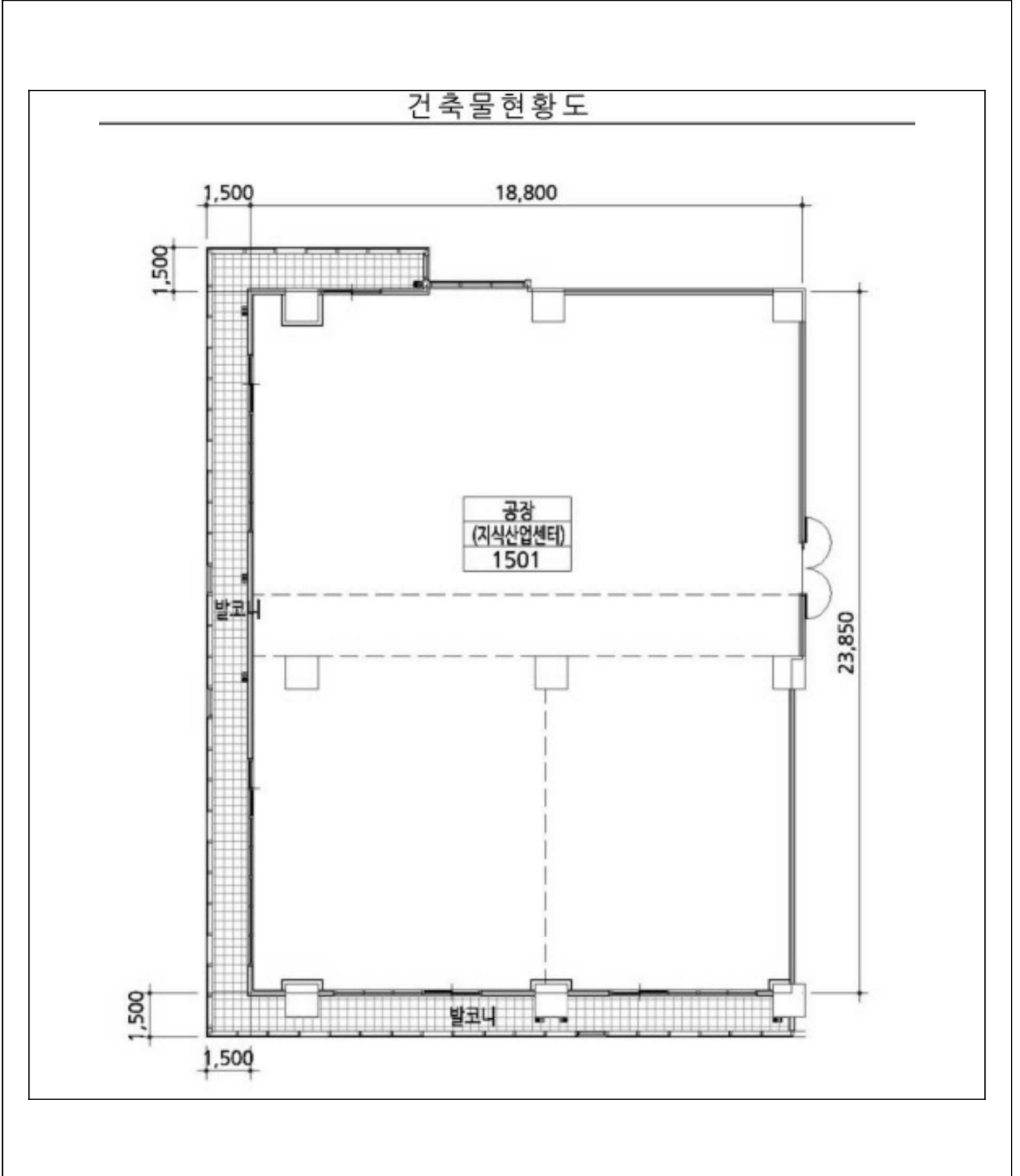
15층 호별배치도



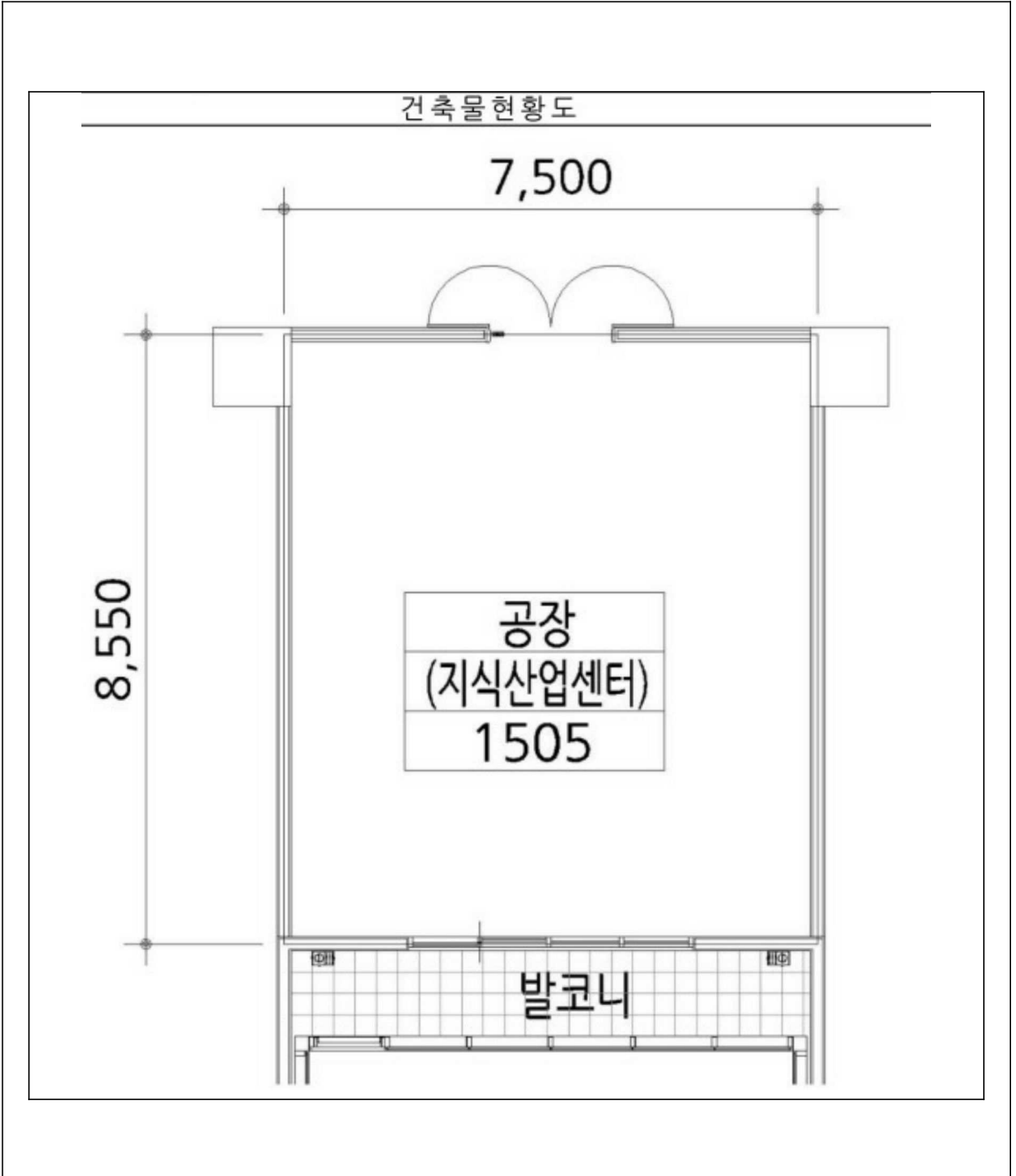
본건-힉스유타워 제에이동 제15층

제1501호,제1505호,제1506호,제1508호,제1509호,제1510호,
제1511호

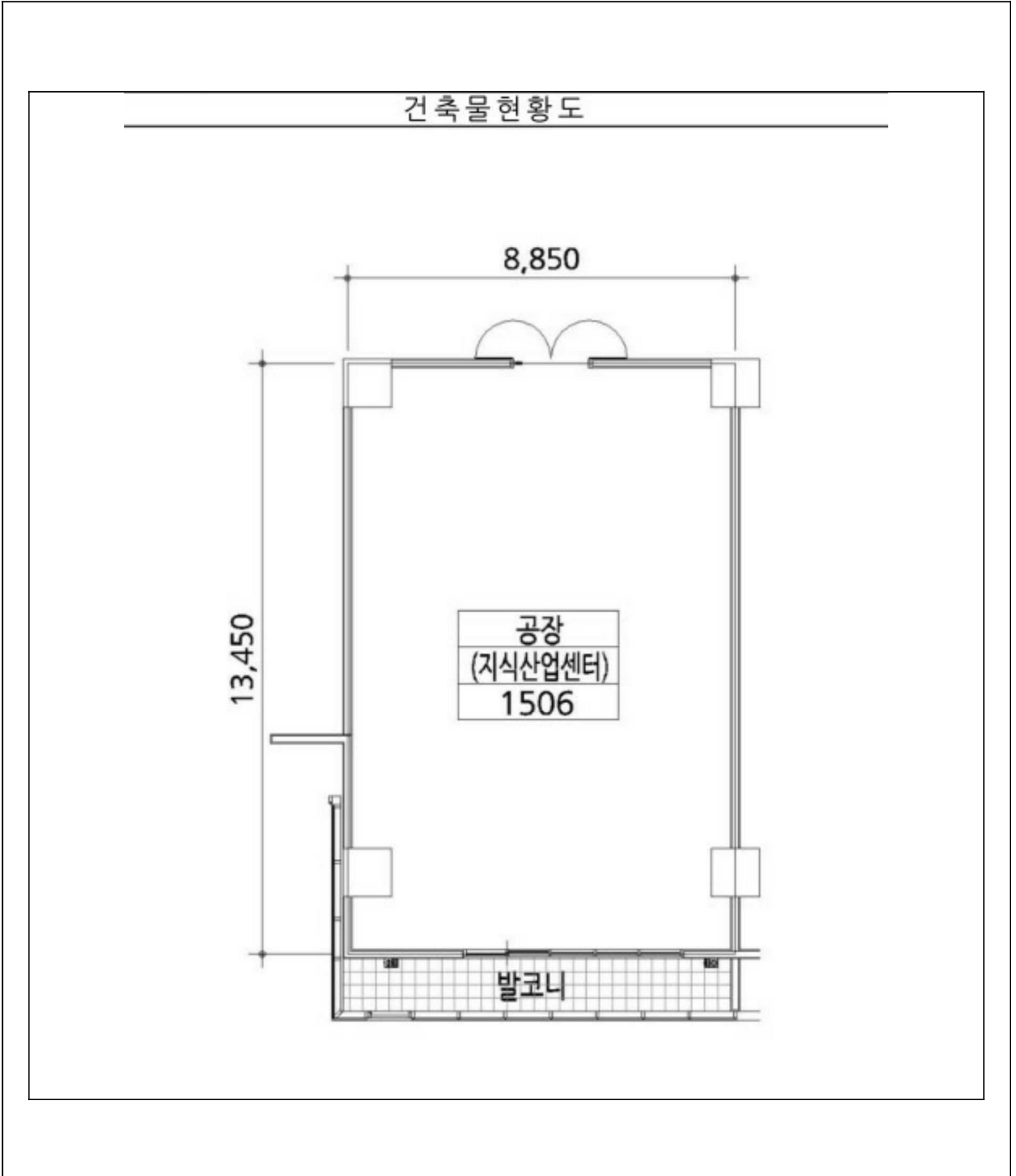
건물개황도



건물개황도



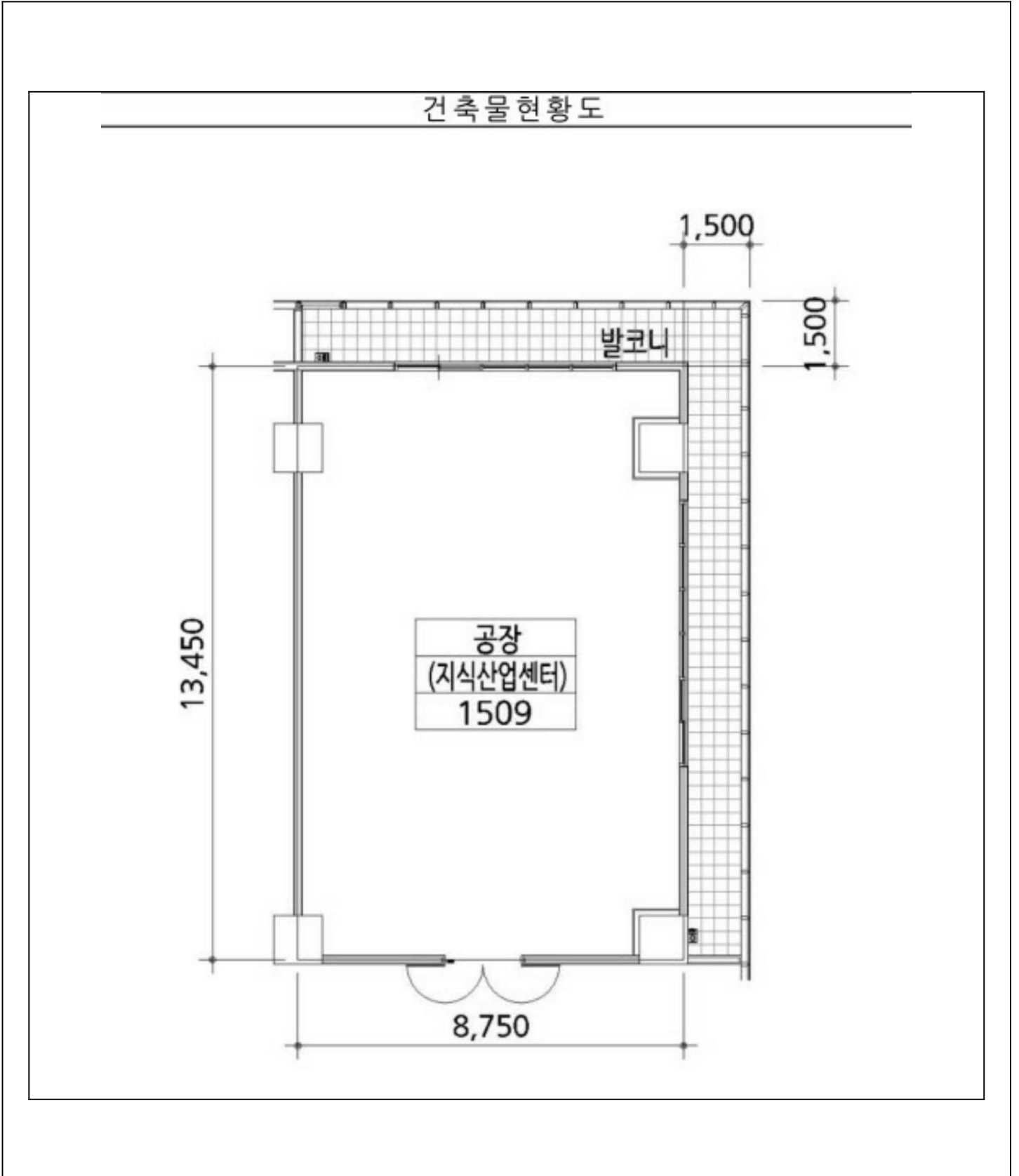
건물개황도



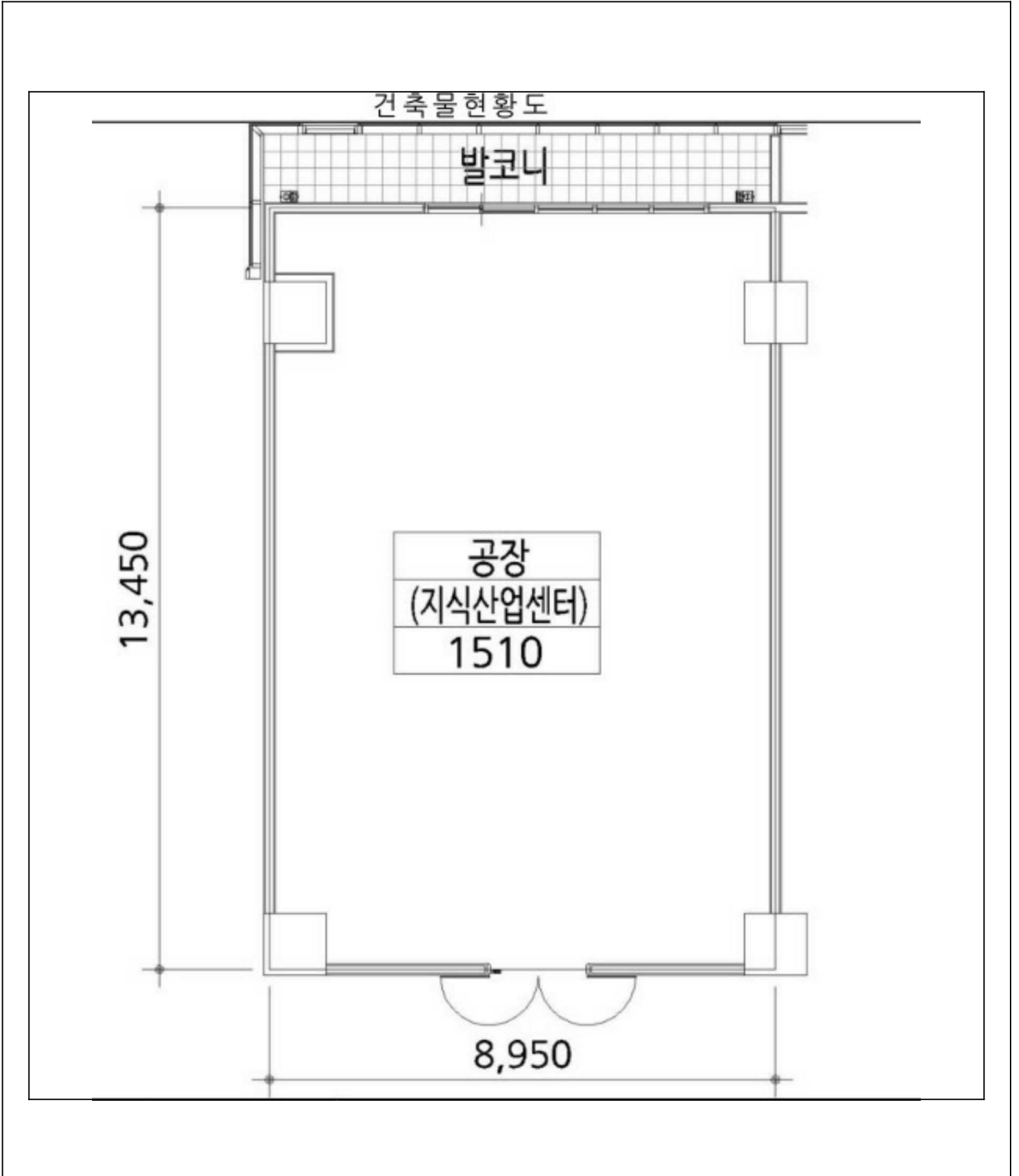
건물개황도



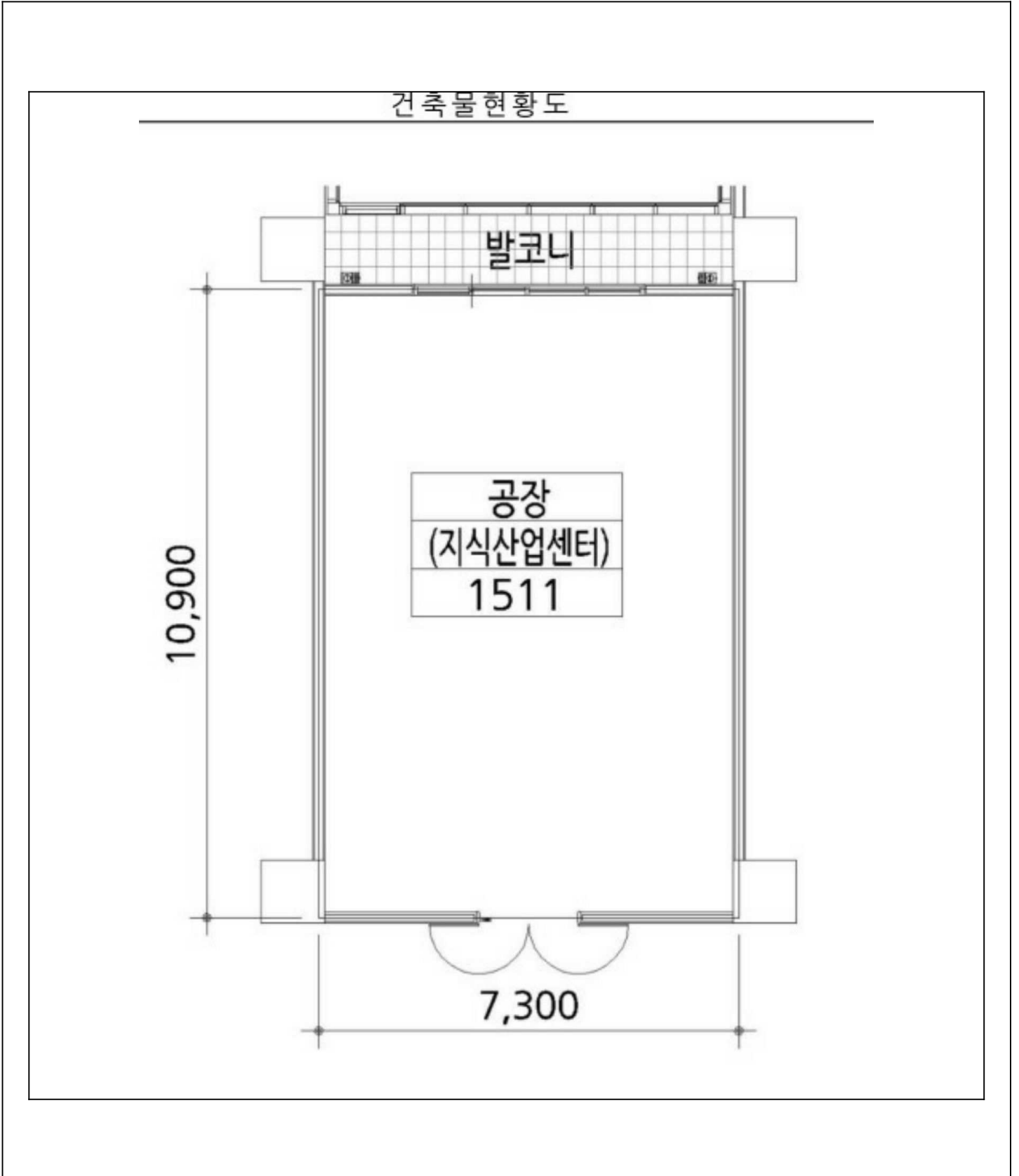
건물개황도



건물개황도



건물개황도





1 1501



2 1505



3 1506



4 1508



5 1509



6 1510



7 1511



15 ()

