

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 이기태 소유물건(2024타경101239)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 김택창

감정평가서번호: 이스턴241218-132

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.

이스턴감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
이 석 규

감정평가액	일억일천육백만원정 (₩116,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김택창		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 경매4계		
소유자 (대상업체명)	이기태 (2024타경101239)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.12.24	2024.12.24	2024.12.26	
감 정 평 가 내 용	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	1	구분건물	1	-	116,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩116,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 용인시 처인구 삼가동 소재 "용인시청" 남동측 인근에 위치하는 용인센트럴코업 7층 739호로서 수원지방법원의 경매 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### (1) 기준가치(시장가치)

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였음.

#### (2) 감정평가조건

없 음.

### 3. 기준시점

본건의 현장조사 및 가격조사는 2024년 12월 24일이고 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 12월 24일임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 감정평가방법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거, 시장성의 측면인 비교방식에 의하여 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 그 밖의 사항을 종합적으로 고려하여 감정평가 하였음.

## 5. 그 밖의 사항

- (1) 본건의 소재지, 지번, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거함.
- (2) 본건 구분건물에 대해 공부(등기사항전부증명서, 건축물대장 등)와 현황 구분건물의 위치, 이용상황, 면적, 구조 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정되며 현장조사시 폐문부재로 내부 이용상황 등은 외관관측, 건축물현황도 등을 참고하였음.
- (3) 본건 구분건물은 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나 귀 원 요청에 의거 대상 부동산의 가격을 한국부동산연구원에서 제시한 '구분건물 토지, 건물 배분비율표'상의 지역별 배분비율을 참고하여 토지가격과 건물가격으로 구분하여 구분건물 평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고 바람.
- (4) 본건은 기준시점 현재 대지권 미등기 상태로서 "집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률"에 의거 구분건물과 대지사용권은 일체성을 가지고 일괄 거래되므로 추후 적정 대지지분이 확정 이전될 것을 감안하여 대지권과 건물을 일체로 감정평가하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 대상물건의 개요

소재지	경기도 용인시 처인구 역북동 역삼도시개발지구 엠1-1-2블록	사용승인 일자	2017.11.27				
건물명칭	용인센트럴코업 (오피스텔)	구조	철근콘크리트구조 평지붕				
전체층수	지상17층	용도지역	중심상업지역				
기호	구 분	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	용도	대지권 (㎡)	비고
	해당 동·호수						
1	7층 739호	25.47	29.451	54.921	업무시설 (오피스텔)	-	대지권 미정리

### 2. 거래사례의 선정

#### (1) 거래사례

(출처 : KAIS 감정평가정보체계 등)

기호	소재지	건물명 및 동·층수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)
1	역북동 엠1-1-2블록	용인센트럴코업 15층	22.476	2023.08.31	105,000,000	4,671,649
2	역북동 엠1-1-3블록	더트리니티호텔 에이동 24층	28.692	2024.02.16	127,000,000	4,426,320

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (2) 적용사례의 선정

본건과 인근 시세수준을 적정히 반영하고 있고 본건과 평형별 효용이 유사하며 건물의 구조와 설비, 관리상태 및 입지조건, 주변환경등 제반 가격형성요인에서 비교가능성이 가장 크다고 판단되는 거래사례(1) 선정함.

## 3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.000)

## 4. 시점수정

(1) 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

(2) 사례는 오피스텔로서 유형적으로 유사한 한국부동산원이 발표하는 지역별 오피스텔 매매가격지수를 활용하여 시점수정치 산정하되 해당 월 가격지수가 미고시된 경우 직전 월의 가격지수를 적용하였음.

(3) 시점수정치 산정

지 역	시점수정치	시점수정치 산정
경기도 오피스텔 매매가격지수	0.97694	거래시점 : 2023.08.31, 2023년07월 지수를 적용함 기준시점 : 2024.12.24, 2024년11월 지수를 적용함  2023.07. 매매 가격지수 : 100.60 2024.11. 매매 가격지수 : 98.28  시점수정치 : $98.28/100.60=0.97694$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 가치형성요인비교

조건	항목	격차율		비고
		사례 (1)	대상	
외부요인	외부진출의 용이성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 접근성, 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업시설과의 접근성, 공급 및 처리시설의 상태 등	1.00	1.00	본건은 사례 대비 층별효용 열세하고 향별효용 우세하여 전체적으로 개별요인 대등함
건물요인	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무, 단지내 승강기 설치 및 대수, 단지내 주차의 편리성, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 전용률 등 공용시설의 규모, 구성, 상태 등	1.00	1.00	
개별적요인	층별효용, 위치별효용, 향별효용 공용부분의 전용사용권 여부 부지에 대한 지분면적, 내부 평면방식 등	1.00	1.00	
<b>계</b>		<b>1.00</b>	<b>1.000</b>	

## 6. 비준가격

기호	거래사례 단가(원/m <sup>2</sup> )	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )	전유 면적 (m <sup>2</sup> )	산정금액 (원)	결정금액 (원)
1	4,671,649	1.000	0.97694	1.00	4,563,920	25.47	116,243,042	116,000,000

\* 결정금액은 산정금액의 십만단위에서 반올림하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III 참고가격 자료

### 1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준(전유면적 기준)	<p>용인시 처인구 역북동 용인센트럴코업 오피스텔은 전유면적당 4,500,000원/m<sup>2</sup> 내외 수준이며, 가격 약보합세를 나타내고 있음.</p>
---------------	--

### 2. 인근 감정평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지	건물명 및 동·호수	전유면적 (m <sup>2</sup> )	평가목적	기준시점	평가금액 (원)	전유면적당 단가(원/m <sup>2</sup> )
A	역북동 엠1-1-2블록	용인센트럴코업 625호	25.47	담보	2021.03.18	120,000,000	4,711,425
B	역북동 엠1-1-2블록	용인센트럴코업 941호	22.48	담보	2022.09.14	103,000,000	4,581,851
C	역북동 엠1-1-2블록	용인센트럴코업 924호	22.48	경매	2019.12.23	138,000,000	6,138,790

### 3. 경매 낙찰 통계

(출처 : 부동산태인)

지역, 용도	총낙찰가율	입찰경쟁률	낙찰건수	비고
용인시 처인구 오피스텔	65.72%	4.0대1	2건	최근 1년 기준

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV 감정평가액 결정 의견

### 1. 감정평가액

기호	소재지	층·호수	평가액(원)
1	경기도 용인시 처인구 역북동 역삼도시개발지구 엠1-1-2블록	용인센트럴코업 7층 739호	116,000,000

### 2. 감정평가액 결정 의견

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하여 비교방식으로 감정평가하되, 인근 유사부동산의 가치수준, 거래사례 및 평가전례와 대상 부동산의 제반 특성, 최근 부동산 가치동향 등을 종합적으로 참작하여 상기와 같이 감정평가액을 결정하였음.

# 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고					
					공 부	사 정							
1.	1동의 건물의 경기도 용인시 처인구 역북동 [도로명주소] 경기도 용인시 처인구 중부대로 1216	표시 역삼도시 개발지구 엠1-1-2 블록 용인 센트럴 파크	업무시설, 숙박시설, 제1,2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 평지붕 17층 지4층 지3층 지2층 지1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층 15층 16층 17층									
					3,409.158								
						3,015.64							
						4,196.65							
						4,033.77							
						2,038.21							
						1,825.37							
						1,767.36							
						1,756.64							
						1,756.64							
						1,756.64							
						1,756.64							
						1,756.64							
						1,756.64							
						1,756.64							
						1,756.64							
						1,756.64							
						1,708.21							
						전유부분의	건물의	표시	철근콘크리트구조 7층 739호	25.47	25.47	116,000,000	비준가격 (대지권 포함가액)
										토지건물	배분내역		
					토지	35,000,000							
					건물	81,000,000							
	<b>합 계</b>						<b>₩116,000,000.-</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 처인구 삼가동 소재 "용인시청" 남동측 인근에 위치하는 용인센트럴 코업 7층 739호로서 주위는 오피스텔, 호텔, 근린상가, 아파트단지, 관공서 등으로 이루어져 있습니다.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하고 인근에 노선버스 정류장 및 전철 "시청-용인대 역"이 위치하여 대중교통여건은 무난한 편입니다.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 17층 중 7층 739호로서,  
외벽 : 석재붙임, 시멘트몰탈위 페인팅마감,  
내벽 : 페인팅 및 벽지마감 등,  
창호 : 새시 이중창호입니다.

## (4) 이용상태

오피스텔로 이용중입니다.

## (5) 설비내역

급·배수시설, 위생설비, 엘리베이터설비, 소화전설비, 도시가스설비, 개별난방설비 등이 갖추어져 있습니다.

# 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

사다리형 토지로서 근린상가, 오피스텔 및 숙박시설부지로 이용중입니다.

## (7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 광대로, 서측으로 중로, 남측으로 소로에 접합니다.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

본건은 역삼도시개발지구 내 소재하고 현장조사일 현재 확정지번 미부여 상태이며 집합 건축물대장상 중심상업지역입니다

## (9) 공부와의 차이

없습니다.

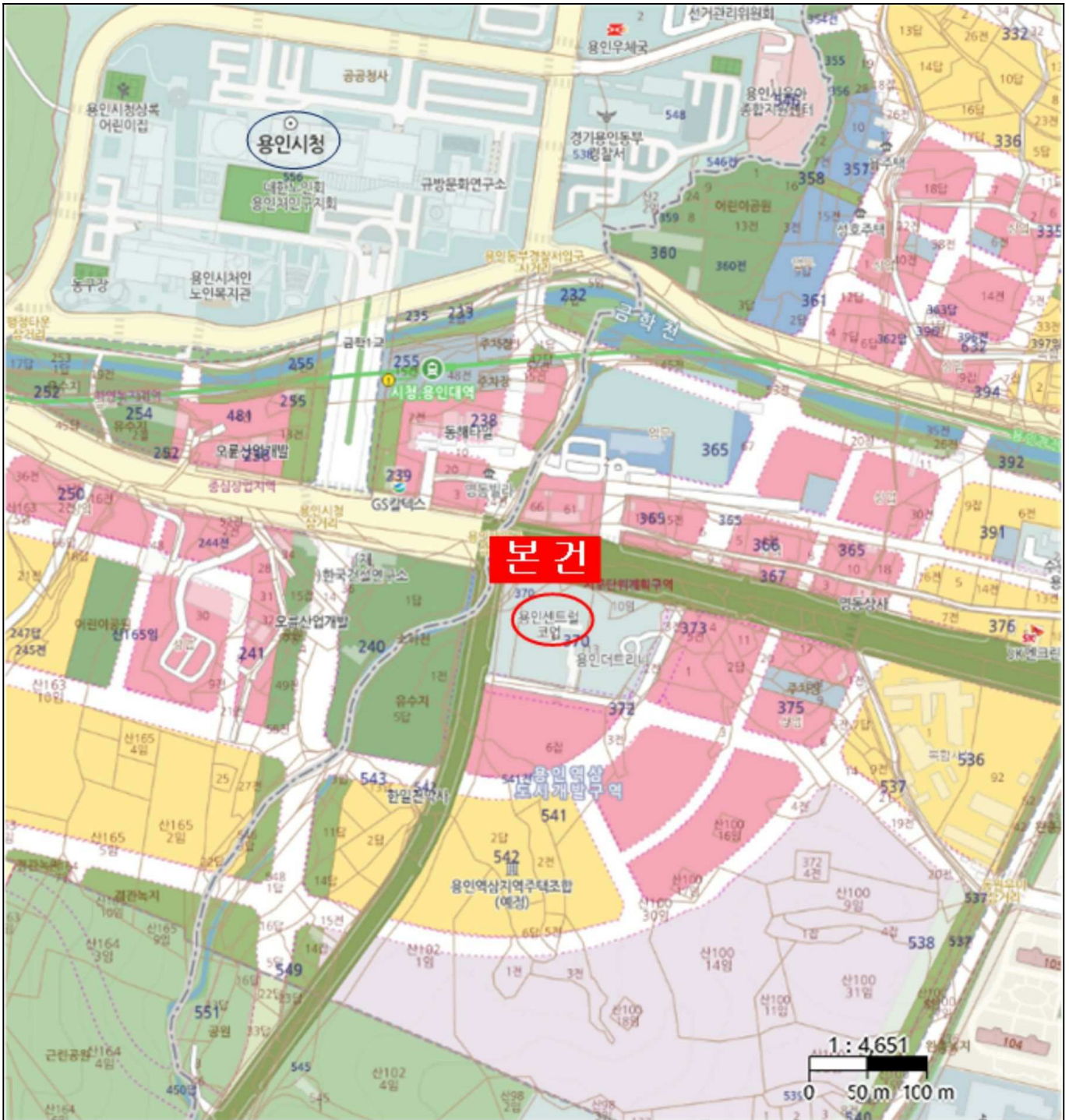
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대내역은 미상이며 내부구조는 건축물현황도 및 외관관측을 참고하였습니다.
- 본건은 2021.10.05. 건축허가과-39470호에 의거 생활숙박시설에서 오피스텔로 용도변경 되었습니다.

# 위치도



소재지	경기도 용인시 처인구 역북동 엠1-1-2블록 용인센터럴코업 7층 739호
-----	--



# 내 부 구조 도



소재지

경기도 용인시 처인구 역북동 엠1-1-2블록 용인센트럴코업 7층 739호



본건 : 용인센트럴코업 7층 739호



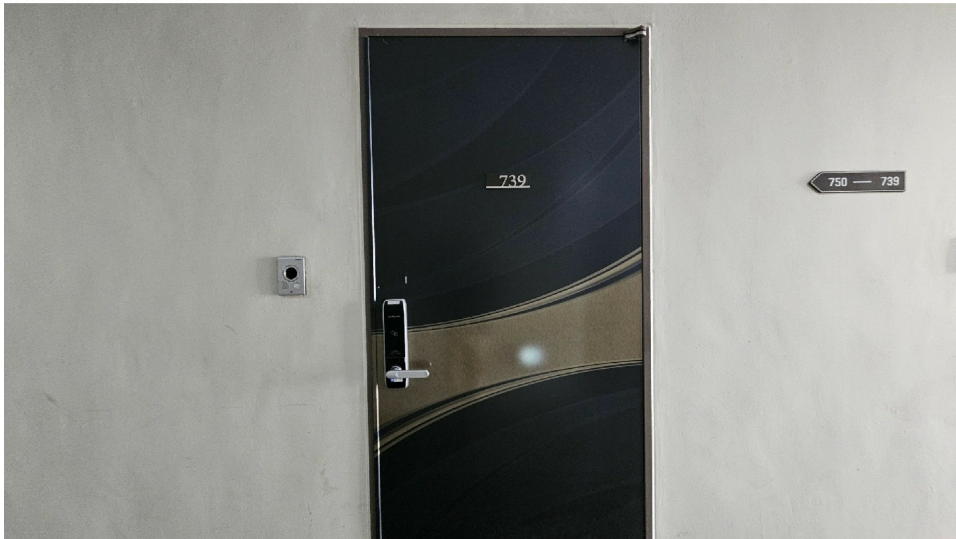
( )



( )



7



7 739