

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 이경민 소유물건  
(2025타경821)

의뢰인: 수원지방법원  
사법보좌관 최원학

감정평가서번호: 25-0201

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

보경감정평가사사무소

# (부동산)감정평가표

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

감정평가사 (인)  
김경만

감정평가액	오억일천만원정 (₩510,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 최원학	감정평가 목적	법원경매			
제출처	경매8계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이경민 (2025타경821)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.02.14	2025.02.13 ~ 2025.02.14	2025.02.19		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	510,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩510,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 용인시 기흥구 중동 소재 “용인동백호수공원” 북동측 인근에 위치한 [쥬네브썬월드] 지1층 비009호(전유면적 61.50㎡)에 대한 수원지방법원의 경매목적 을 위한 감정평가건임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

### 3. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2025.02.14. 일자로 하였음.

### 4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가의 이론 및 방법을 적용하여 평가하였음.
- 5) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법 (대상물건과 가치 형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정 하는 감정평가방법)을 적용하여 평가하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 본건은 구분소유건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라, 건물과 토지소유권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 거래가 이루어지고 있는 바, 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 토지부분을 일괄하여 평가하되, 귀 원의 요청에 따라 건물과 토지가액을 구분하여 표시하였음.

### 5. 기 타

- 1) 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시 및 공부자료 등에 따라 평가하였음.
- 2) 본건 구분건물의 호별위치 확인은 집합건축물현황도 및 현장조사한 사정 등에 의거하여 표기하였으나 경매 진행시 유의 및 재확인을 바람.
- 3) 본건은 지하1층 <푸드코트> 내에 위치하며, 본건 B009호의 공부상 면적은 61.50㎡ 이나, 건축물현황도상 면적(약 18.47㎡)은 이보다 적은 바 이는 푸드코트내 식사용 테이블이 있는 부분으로서 푸드코트 내 매장의 위치특정 없이 일정면적을 안분하여 공유하고 있다고 탐문 조사되었는바, 경매 참여시 재확인을 요함.
- 4) 본건 평가시 평가전례와 거래사례는 개인정보보호 차원에서 일부지번을 \*처리 하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### II. 본건 거래사례비교법에 의한 평가액 산정

#### 1. 대상물건 개요

소 재 지	경기도 용인시 기흥구 중동 833 [도로명주소 : 경기도 용인시 기흥구 동백죽전대로 444]				
건물명, 층, 호수	쥬네브썬월드 지1층 B009호				
주구조, 층수	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕		지하4층/ 지상9층 총호수 976호		
용 도	판매시설	사용승인일		2006.09.22.	
동/층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	용도	
기호1	지1층 B009호	61.50	71.87	20.06 /20,043	판매시설

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2. 거래사례의 선정

본건과 동일건물의 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교가능성이 높은 정상적인 사례로서 기호 ‘가’를 선정함.

< 경기도 용인시 기흥구 >

(출처:감정평가정보체계)

기호	소재지	건물명/동	층/호	전유면적 (㎡)	거래금액 (천원)	전유면적 단가(원/㎡)	거래 시점
가	중동 833	쥬네브썬월드	지1층/ B0**호	61.5	450,000	7,317,073	2017. 11.16.
나	중동 833	쥬네브썬월드	지1층/ B0**호	27.36	260,000	9,502,923	2016. 06.30.
다	중동 833	쥬네브썬월드	지1층/ B0**호	27.83	180,000	6,467,840	2024. 07.12.

※ 상기 거래사례 중 기호 ‘가, 나’는 본건물 내 지1층 ‘푸드코트’에 대한 거래사례이고, 기호 ‘다’는 ‘푸드코트’ 밖의 일반 판매시설로서 본건과 비교대상이 아님.

### 3. 사정보정

주변시세로 보아 정상적인 거래사례로 판단되어 사정보정요인 없음. (1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 집합건물시점수정치 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "경기도 동백지구 집합상가 자본수익률"을 활용하여 시점수정하였음. (기간 : 2017.11.16.~ 2025.02.14.)

- 기호'가' 시점수정치 산출

년도/ 분기	1분기	2분기	3분기	4분기
2017년	0.27	0.23	0	-0.13
2018년	0.77	0.95	0.94	0.45
2019년	0.54	0.29	0.46	0.12
2020년	-0.05	-0.07	0.09	0.38
2021년	0.4	1.34	0.87	1.01
2022년	0.46	0.73	0.57	0.67
2023년	0.41	0.11	0.12	0.36
2024년	0.05	-0.12	0.81	0
2025년	(0)	-	-	-

※시점수정치 산정

$$\begin{aligned}
 & (1 - 0.0013 \times 46/92) \times (1 + 0.0077) \times (1 + 0.0095) \times (1 + 0.0094) \times (1 + 0.0045) \times (1 + 0.0054) \\
 & \times (1 + 0.0029) \times (1 + 0.0046) \times (1 + 0.0012) \times (1 - 0.0005) \times (1 + 0.0007) \times (1 + 0.0009) \\
 & \times (1 + 0.0038) \times (1 + 0.0040) \times (1 + 0.0134) \times (1 + 0.0087) \times (1 + 0.0101) \times (1 + 0.0046) \\
 & \times (1 + 0.0073) \times (1 + 0.0057) \times (1 + 0.0067) \times (1 + 0.0041) \times (1 + 0.0011) \times (1 + 0.0012) \\
 & \times (1 + 0.0036) \times (1 + 0.0005) \times (1 - 0.0012) \times (1 + 0.0081) \times (1 + 0.0000) \\
 & \times (1 + 0.0000 \times 45/90) \doteq 1.13368
 \end{aligned}$$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 가치형성요인 비교

조 건	세항목
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성 도심지 및 상업 업무시설과의 접근성 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장) 배후지의 크기 상가의 성숙도 차량이용의 편리성(가로와 폭, 구조 등) 등
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성 건물 전체의 공실률 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무 건물 전체의 임대료 수준 및 임대내용 건물의 구조 및 마감상태 건물의 규모 및 최고층수 등
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면 방식(베이) 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

#### - 호별 사례와 개별요인 비교치

일련 번호	비교 사례	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	누계
1 (지1층 비009호)	가	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건과 사례는 단지외부요인, 내부요인, 호별요인, 기타요인 유사함.						

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 시산가격

기 호	사례 기호	사례단가 가격 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적 (㎡)	산출가격 (원/㎡)	결정가격 (원/㎡)
1	가	7,317,073	1.00	1.13368	1.000	61.50	510,155,988	510,000,000

※ 결정가격은 백만단위에서 반올림하였음.

### III. 참고가격 자료

#### 1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	동일 유형의 경우는 전유면적당 지상층 @7,000,000원/㎡ ~ @8,000,000원/㎡ 내외 수준으로 조사되었음.
------	--

#### 2. 인근 평가전례

(경기도 용인시 기흥구)

(출처:감정평가정보체계)

소재지	건물명/동	층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가금액 (㎡당 단가)	기준 시점
중동 833	쥬네브션월드	지1층/ 비0**호	65.38	경매	517,000,000 (@7,907,617)	2018. 11.06.
중동 833	쥬네브션월드	지1층/ 비0**호	65.33	경매	494,000,000 (@7,561,610)	2019. 03.26.
중동 833	쥬네브션월드	지1층/ 비0**호	65.38	경매	545,000,000 (@8,335,883)	2024. 11.27.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### IV. 감정평가액 결정의견

#### 1. 감정평가액

기 호	주 소	호수	용도	전유면적 (㎡)	결정가격 (원/㎡)
1	경기도 용인시 기흥구 중동 833	지1층/ 비009호	판매시설	61.50	510,000,000
합 계					<b>510,000,000</b>

#### 2. 결정의견

상기 참고가격 자료(인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 평가전례, 매매사례 등)에 의한 집합건물의 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

# (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 중동 소재 "용인동백호수공원" 북동측 인근에 위치하는 <쥬네브썬월드>로서, 주위는 아파트단지, 근린생활시설, 공원, 대형판매시설, 상가주택 등이 혼재하는 지역으로서 주위환경은 양호한 편임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 용이하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하여 제반교통사정은 양호한 편임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 지하4층, 지상9층 건물 중 지1층 비009호로서  
 (사용승인일 : 2006.09.22.)  
 외벽 : 복합판넬 및 강화유리 마감 등  
 내벽 : 타일마감 등  
 바닥 : 타일마감 등  
 창호 : 알루미늄 샷시 등 마감임.

## (4) 이용상태

집합건축물대장상 용도는 '판매시설'이며, 현재 "이수영바지락칼국수"로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 에스컬레이터설비, 소화전설비, 지하주차장설비, 방송설비 등을 갖추고 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

대체로 가장형 평지로서 상업용 건부지(쥬네브썬월드)로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 북서측으로 노폭 약 40미터(지하차도포함)내외, 북동측으로 노폭 약 30미터내외 및 남서측으로 노폭 약 20미터내외의 포장도로와 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역, 대로1류(폭 35m~40m)(주간선도로)(접함), 대로2류(폭 35m~40m)(보조간선도로)(접함), 소로1류(폭 10m~12m)(국지도로)(접함), 중로1류(폭 20m~25m)(접함), 가축사육제한구역, 상대보호구역, 성장관리권역, 택지개발 지구임.

### (9) 공부와의 차이

없 음.

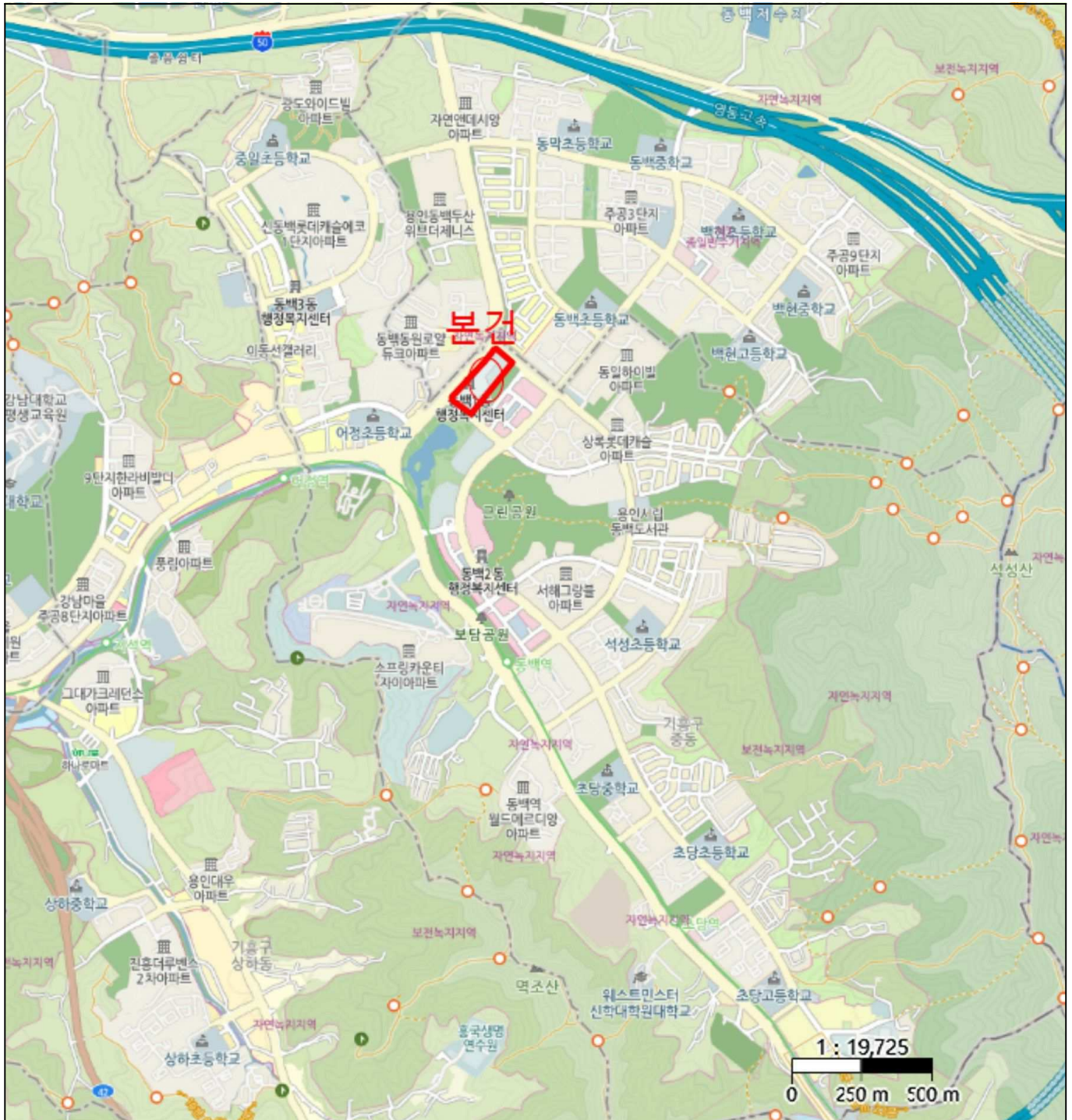
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 미상임.
- 2) 본건 지1층 비009호는 공부상 면적이 61.5㎡이나, 실제 점유면적은 약 18.47㎡로서 나머지는 푸드코트내 식사용 테이블이 있는 부분으로서 푸드코트내 특정매장의 점유 없이 공용으로 이용되고 있는 것으로 탐문 조사되었으니 경매참여시 재확인 바람.

# 광역위치도



소재지	경기도 용인시 기흥구 중동 833 주네브썬월드 지1층 비009호
-----	-------------------------------------



# 위치도



소재지	경기도 용인시 기흥구 중동 833 주네브션월드 지1층 비009호
-----	-------------------------------------



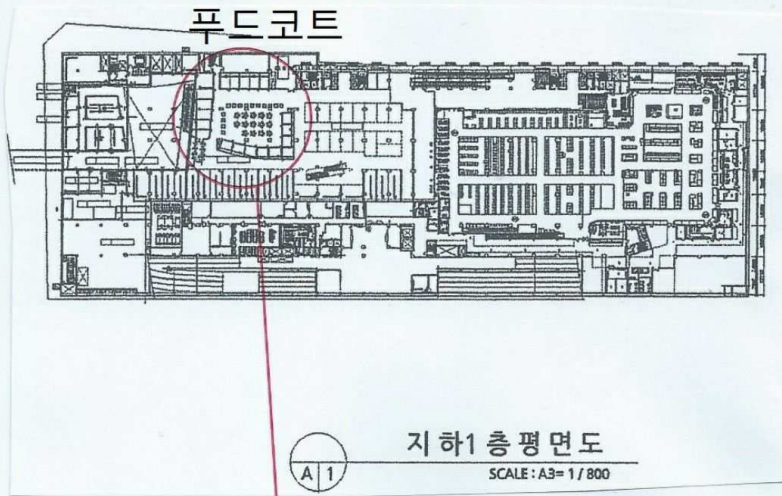
# 내부구조도



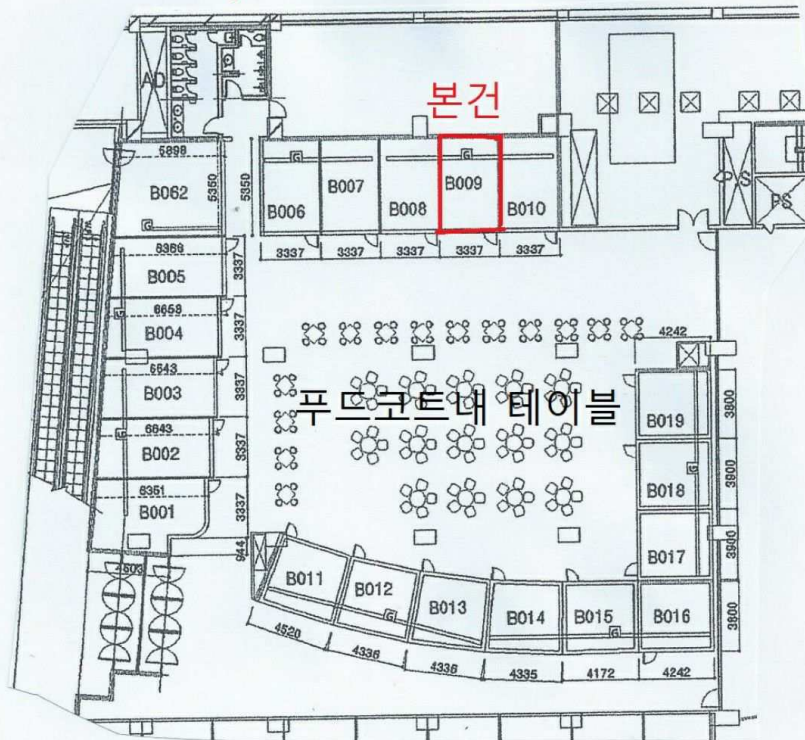
소재지

경기도 용인시 기흥구 중동 833 쥬네브쎌월드 지1층 비009호

호별배치도 [경기도 용인시 기흥구 중동 833 쥬네브쎌월드 지1층]



내부구조도



쥬네브쎌월드 지1층 비009호



( )



1 009 ( )



