

감정평가서

건명	파산채무자 주식회사 이스턴스카이 소유물건(2025타경50987)
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 최원학
감정서번호	하일2501-01-04

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.

하일감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
박 하 일

(인)

감정평가액	삼억육천일백만원정(₩361,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 최원학		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 경매8계		
소유자 (대상업체명)	파산채무자 주식회사 이스턴스카이 (2025타경50987)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록, 집합건축물대장, 토지대장 등.		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.01.23	2025.01.22 ~ 2025.01.23	2025.01.24	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(m ²) 또는 수량	종 류	면적(m ²) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	361,000,000
			이 하	여 백		
	합 계					₩361,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 1 -

I. 평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 용인시 기흥구 영덕동 소재 "청곡초등학교" 북서측 인근에 위치한 희스유타워 에이동 지하1층 비121호(전유면적 : 89.25㎡)로서 수원지방법원의 청산을 위한 형식적경매를 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호 및 제5조 제①항에 따라 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상 물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2025.01.23을 기준시점으로 하였음.

5. 기타

.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 용인시 기흥구 영덕동 1315		
건물명, 층, 호수	힉스유타워 에이동 지하1층 비121호		
용도	공장 (지식산업센터)	사용승인일	2019.11.01
면적	전유면적(m ²)	공용면적(m ²)	대지권면적(m ²)
	89.25m ²	100.58	23.15

※공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용면적 합계임.

3. 거래사례의 선정

(1). 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (m ²)	대지권 (m ²)	거래금액 (천원)	거래단가 (원/m ²)	거래시점
								사용승인일
A	영덕동 1315	힉스유타워 에이동	지하0층 B000	101.82	26.41	405,000	3,977,607	2023.07.24
								2019.11.01
B	영덕동 1315	힉스유타워 에이동	0 000-0	57.08	13.12	200,000	3,503,854	2024.08.30
								2019.11.01
C	영덕동 1315	힉스유타워 에이동	지하0층 B000	101.22	26.25	447,238	4,418,474	2023.04.28
								2019.11.01

※거래단가 = 거래금액/전유면적

자료출처 : 한국부동산원 실거래자료

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2). 비교사례의 선정

상기 사례 중 비교성이 높다고 판단되는 사례 A를 비교사례로 선정하였음.

4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나, 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 적정수준으로 판단하였음.(1.00)

5. 시점수정치의 산정

1). 한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 "경기도 용인수지의 분기별 집합상가 매매가격지수"를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서, 직전분기분을 연장적용하였음.

2). 시점수정치 산정

산정내역	결정 가격지수
집합상가 지역 : 경기 용인수지(23.07.24~25.01.23) 2023년 03분기 : 0.35 2023년 04분기 : 0.46 2024년 01분기 : 0.36 2024년 02분기 : 0.38 2024년 03분기 : 0.09 2024년 04분기 이후 : 0.09 (2024년 03분기 자료) $(1+0.0035*69/92)*(1+0.0046)*(1+0.0036)*(1+0.0038)*(1+0.0009)$ $*(1+0.0009*115/92) \approx 1.01676$	1.01676

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 개별요인 비교치의 산정

-본건(지하층 비121호)과 거래사례(A)의 비교

구 분		비교치	비 고
조건	세부항목		
건물 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	본건과 사례의 대중교통, 교육시설, 공공시설, 편의시설 및 주요시설과의 접근성 등 제반 건물 외부요인은 대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지, 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편의시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
건물요인	시공업체의 브랜드	1.00	본건과 사례의 건물의 구조, 마감상태, 경과연수, 주차의 편리성 등 제반 건물요인은 대등함.
	층세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	건물내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성		
개별적 요인	층별 효용	1.00	제반 개별적요인 대등함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
비교치계	1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00	1.00	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

구분	사례가격	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	비준가격
1	405,000,000	1.00	1.01676	1.00	89.25/101.82	360,951,297 ≒ 361,000,000

※ 비준가격은 100,000원 단위에서 사사오입 하였음.

Ⅲ. 참고가격자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

인근지역 유사부동산의 호가수준은 전유면적 기준 @4,100,000원/m² 내외 수준으로 탐문됨.

2. 인근 평가사례

[출처: 협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (m ²)	대지권 (m ²)	평가금액	평가 목적	기준시점
								사용승인일
A	영덕동 1315	힉스유타워 에이동	지하0층 비000-0	50.61	13.12	200,000,000	법원 경매	2024.05.17
								2019.11.01
B	영덕동 1315	힉스유타워 에이동	지하0층 비000	101.82	26.41	440,000,000	법원 경매	2023.05.10
								2019.11.01

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가전례)와 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)을 비교.검토할 때 그 합리성이 인정되는 것으로 판단되어 거래사례를 기준으로 산정된 시산가액을 본건의 감정평가액으로 결정하였음.

2. 감정평가액 (기준시점 : 2025.01.23)

기호	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	영덕동 1315	익스유타워 에이동	지하1층 비121	89.25	23.15	361,000,000	
				합계		361,000,000	

끝.

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 표시 경기도 용인시 기흥구 영덕동 [도로명주소] 경기도 용인시 기흥구 중부대로 184	1315 혁신 유타워 에이동	공장(지식 산업센터) 판매시설 근린 생활시설 문화 및 집회시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리지방. 지하5층 지상24층				
					지하5층	250.8		
					지하4층	294.48		
					지하3층	294.48		
					지하3층	254.89		
					지하2층	1,206.56		
					지하2층	1,085.39		
					지하2층	898.58		
					지하2층	874.09		
					지하2층	852.76		
					지하1층	2,157.92		
					지하1층	1,710.84		
					지하1층	1,001.02		
					지하1층	338.93		
					1층	1,303.41		
					1층	1,171.34		
					1층	1,078.92		
					1층	991.14		
					2층	1,115.63		
					2층	1,078.92		
2층	929.02							
3층~8층, 각	2,787.02							
9층	2,498.41							
10층~11층, 각	2,501.63							
12층~16층, 각	2,498.41							
17층~24층, 각	2,531.11							
1	전유부분의 건물의 표시 대지권의 목적인 토지의 표시 경기도	(내) 지하1층 비121호	공장(지식 산업센터)	철근콘크리트구조	89.25	89.25	361,000,000	비준가격

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	용인시 기흥구 영덕동	1315	공장용지	준주거지역 1.소유권 ----- 1.대지권	23,485.6 23.15 ----- 23,485.6	23.15	배분내역 토 지 : 108,300,000 건 물 : 252,700,000	
합 계							₩361,000,000.-	
			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 위치하며, 본건 주변은 아파트형공장(지식산업센터), 아파트단지, 임야 등이 혼재된 지대로서 주변 환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건 소재 건물까지 차량접근이 가능하고, 인근에 노선버스 정류장 등이 위치하고 있어, 대중교통 이용의 편의성은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상24층, 지하5층의 건물 중 지하1층 비121호로서,

외벽 : 석재 붙임, 페어그라스 등 마감(별지 사진 참조)

내벽 : 몰탈위 페인팅 및 일부 타일붙임 마감 등

창호 : 샷시창호임 (사용승인일자 : 2019.11.01)

(4) 이용상태

공장(지식산업센터)으로 이용 중임.

(5) 설비내역

승강기설비, 급·배수설비, 위생설비, 소화설비, 지하주차장 등이 설비되어 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

부정형, 완경사지로서, 건부지(공장<지식산업센터>, 판매시설, 근린생활시설 등)으로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 소재 토지 북측에서 노폭 약20m정도의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 지구단위계획구역,
 종로1류(폭 20m~25m)(접합),
 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>,
 성장관리권역<수도권정비계획법>.

(9) 공부와의 차이

·

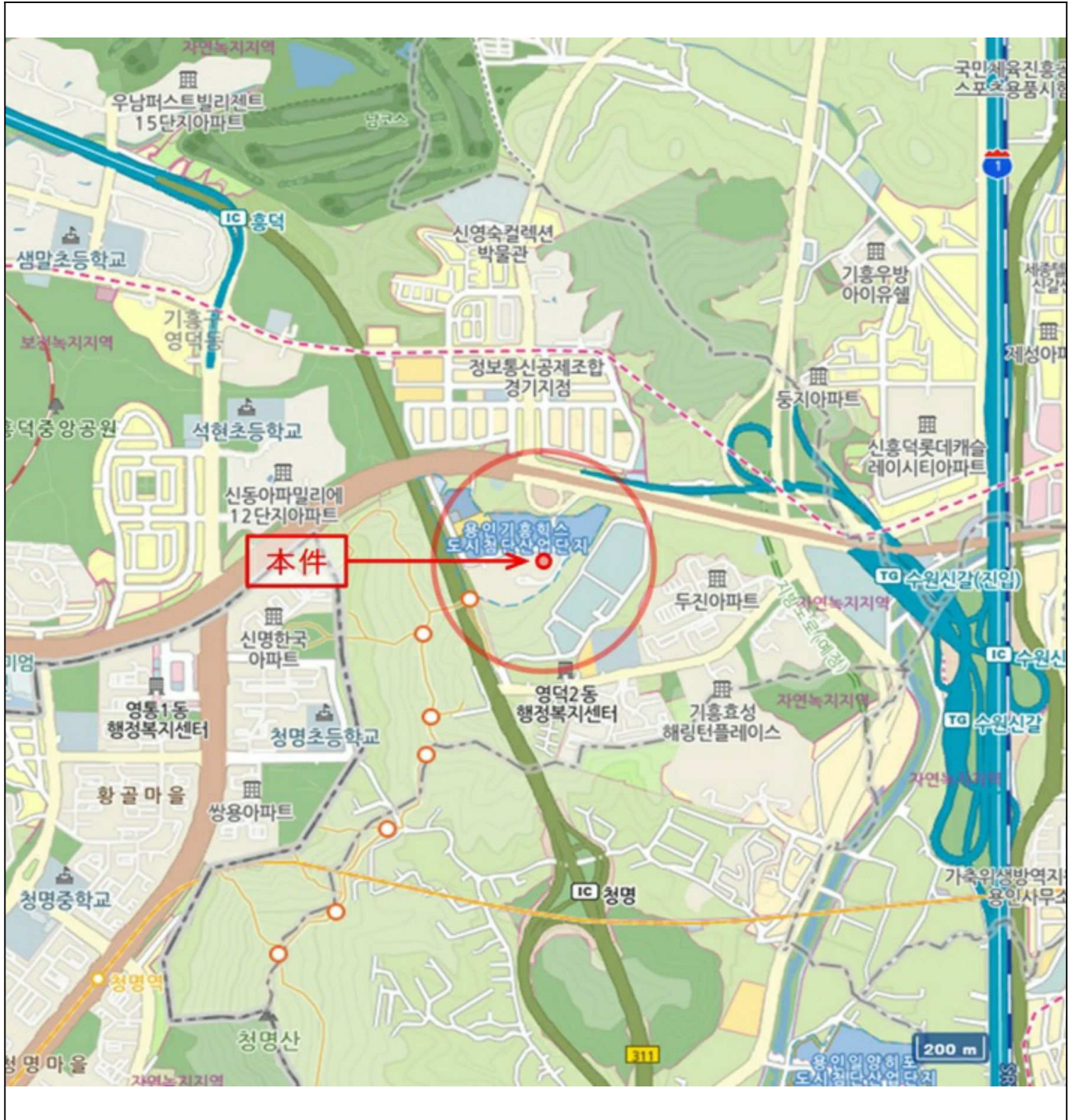
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

· 임대관계 : 미상임.

광역위치도



소재지	경기도 용인시 기흥구 영덕동 1315 획스유타워 에이동 지하1층 비121호
------------	---



지 번 약 도

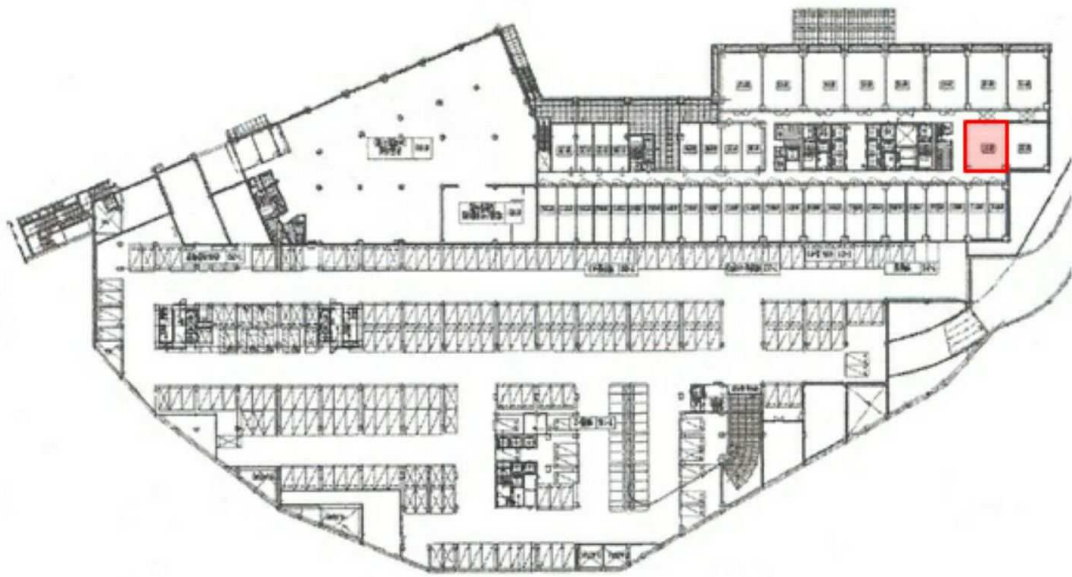


소재지 경기도 용인시 기흥구 영덕동 1315 히스유타워 에이동 지하1층 비121호



건물개황도

NONSCALE

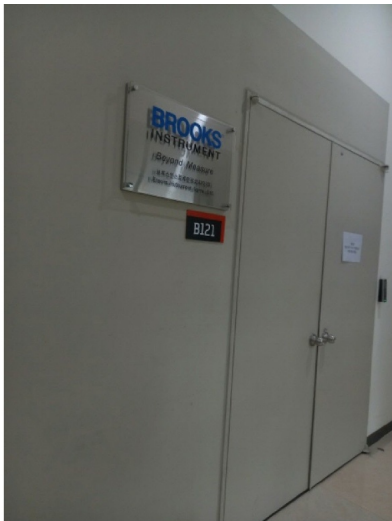


공장
(지식산업센터)
B121





E.V



B121

