

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 구준영 소유물건(2025타경54723)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 최원학

감정평가서번호: 인덕25-02007



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.

인덕감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
박영기

감정평가액	삼억오천오백만원정 (₩355,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 최원학	감정평가 목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 경매8계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	구준영 (2025타경54723)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.03.07	2025.03.06 ~ 2025.03.07	2025.03.10		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	연립주택	1개호 이	연립주택	1개호 하 여	-	355,000,000
	합계					₩355,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 용인시 기흥구 중동 소재 "초당역" 서측 인근에 위하는 블레싱타워 4층 403호로서 수원지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 가치기준 및 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 1항의 시장가치를 기준으로 평가하였으며, 기준시점은 현장 조사완료일인 2025년 03월 07일임.

3. 감정평가방법

『 감정평가에 관한 규칙 』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하되, 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고자료를 통하여 감정평가가액을 결정하였음.

4. 그 밖의 사항

-.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가격형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례나 평가사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였음.

2. 대상물건 개요

소재지		경기도 용인시 기흥구 중동 38-6 [도로명주소 : 경기도 용인시 기흥구 동백죽전대로 213]		
건물명		블레싱타워		
용도		연립주택	사용승인일	2020.10.30
기호	층·호별	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1	4층 403호	64.9538	28.5861	38.8

3. 거래사례의 선정

1) 인근 유사 부동산의 거래사례

(출처: 한국부동산원 KAIS)

사례	소재지	건물명	층/호	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	거래금액(원)		거래시점	자료출처
						전유면적당가	사용승인일		
A	중동 38-6	블레싱 타워	2층 20*호	64.9538	38.8	250,000,000	2024.11.07	실거래	
						3,848,890	2020.10.30		
B	중동 38-6	블레싱 타워	1층 10*호	82.8	55.7719	350,000,000	2023.09.04	실거래	
						4,227,053	2016.09.21		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 비교사례의 선정

본건과 동일성 또는 유사성이 인정되는 거래사례로 가격형성요인의 비교가능성 및 물적 유사성이 높은 거래사례 A를 비교사례로 선정하였음.

4. 사정보정

거래사례(A)는 매도, 매수인간의 정상 거래사례로 판단 되어 별도의 보정요인은 없음.
(1.00)

5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 “경기 경부2권 연립.다세대주택 매매가격지수”를 활용하여 산정하였음.

◆ 월별 매매가격지수

(2021.06=100기준)

구 분	2024년 10월(거래시점)	2025년 01월(기준시점)
가격지수	98.4	98.4

※ 거래사례 : 2024.11.07.는 11월 지수 발표전 시점으로서 2024년 10월 지수를 적용하였음.

※ 기준시점 : 2025.03.07.는 가장 최근에 발표한 2025년 01월 지수를 적용하였음.

※ 시점 수정치 산출

- ▶ 사례(A)의 거래시점 가격지수 : 98.4(2024.10)
- ▶ 본건 기준시점 현재 가격지수 : 98.4(2025.01)
- ▶ 시점수정치 : $98.4 / 98.4 \approx 1.00000$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가격형성요인 비교

1) 가격형성요인 비교항목

조 건	항 목
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경등
건물요인	시공업체 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고 층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성, 단지내 통로구조등
개별적요인	층별.향별.위치별 차이 및 내부 평면방식, 내부 이용상태, 전유부분의 면적, 대지권의 크기, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

2) 가격형성요인 비교치

평가대상	외부요인	건물요인	개별적요인	기타요인	개별요인 비교치
4층 403호	1.00	1.00	1.05	1.35	1.418
본건은 거래사례A 대비 층별 차이에서 우세하고, 복층(다락)부분은 기타조건으로 보정함.					

7. 시산가격

평가 대상	사례(A) 단가	사정 보정	시점 수정	가격형성 요인	면적 (㎡)	산출가격 (원)	시산가격 (원)
기호1	3,848,890	1.00	1.00000	1.418	64.9538	354,500,044	355,000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 참고가격 자료

1. 인근 유사 구분건물의 평가전례

기호	소재지	건물명	층/호	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	감정평가액(원)	평가목적
							가격시점
#1	중동 38-6	블레싱 타워	4층 40*호	64.9538	38.8	351,000,000	경매
							2025.02.10
#2	중동 38-6	블레싱 타워	4층 403호	64.9538	-	387,000,000	본건 담보
							2020.11.09

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

평가 대상	소재지	명칭/동/층/호	전유 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	감정가액
기호1	경기도 용인시 기흥구 중동 38-6	블레싱타워 4층 403호	64.9538	38.8	355,000,000
합 계					355,000,000

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(유사 구분건물 평가전례 등) 검토시 거래사례비교법에 의한 시산 가격의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

구분건물 감정평가명세표

소 재 지	경기도 용인시 기흥구 중동 38-6 블레싱타워 4층 403호										
건 물 명	구준영 소유물건(2025타경54723)										
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고					
			공 부	사 정							
1.	(1동의 건물의 표시) 경기도 용인시 기흥구 중동 38-6 블레싱타워 [도로명주소] 경기도 용인시 기흥구 동백죽전대로 213 철근콘크리트구조 경사스라브지붕 지하2층, 지상4층 1. 경기도 용인시 기흥구 중동 38-6 (전유부분의 건물의 표시) 4층 403호 철근콘크리트구조 대지권 (1. 소유권)	의원	지하2층	1,267.12							
			지하1층	1,251.3							
			1층	310							
			2층	310							
			3층	310							
			4층	310							
			대	1,557							
			내								
				64.9538			64.9538	355,000,000	비준가격		
				38.8							
				-----			38.8				
							1,557				
									토지·건물	배분내역	
									토 지 :	124,250,000	
									건 물 :	230,750,000	
	합 계				₩355,000,000.-						

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 "초당역" 서측 인근에 위치하며 주위는 주.상복합용 빌딩, 오피스텔, 금융기관 연수원, 아파트단지, 점포, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건은 차량 접근이 용이하며, 인근에 노선버스 정류장 및 경전철역이 소재하여 대중교통사정은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 경사스라브지붕 지하2층, 지상4층 중 4층 403호로서
 외벽 : 석재 및 몰탈위 페인팅 마감..
 내벽 : 몰탈위 벽지 도배 및 일부 타일 붙임 마감.
 창호 : 샷시 이중 창호임.

(4) 이용상태

연립주택(후첨 '내부구조도' 참조)으로 이용 중임.

(5) 설비내역

급.배수설비, 위생설비, 난방설비, 도시가스, 승강기설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형 완경사의 토지로서 집합건축물(연립주택 등) 건부지로 이용 중임.

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) | |

(7) 인접 도로상태등

본건은 북동측으로 세로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>.

(9) 공부와의 차이

-.

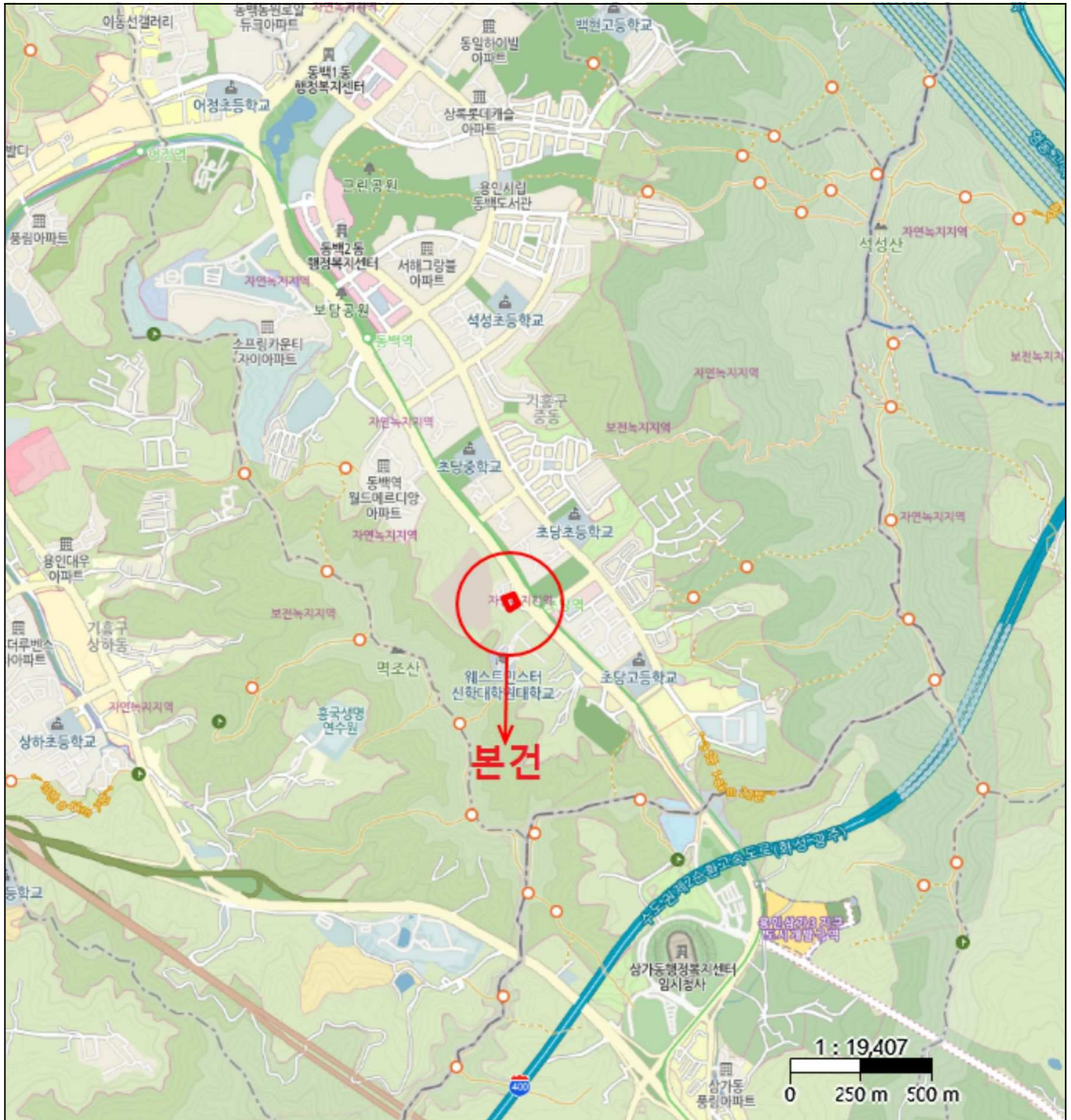
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

탐문조사상 본건은 임대 중인 것으로 조사되나, 자세한 내역은 미상임.

광역위치도



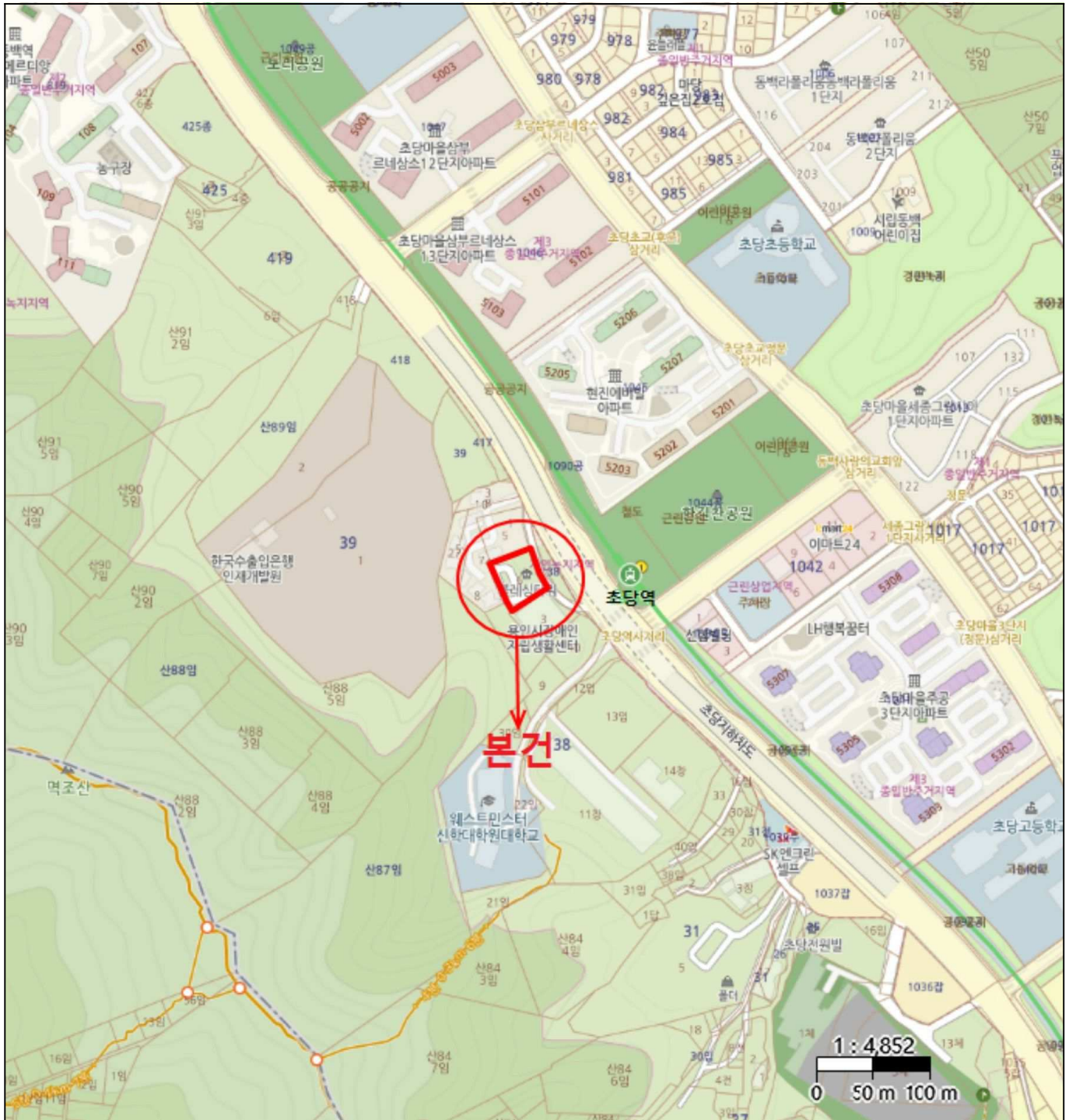
소재지	경기도 용인시 기흥구 중동 38-6 블레싱타워 4층 403호
------------	-----------------------------------



위치도



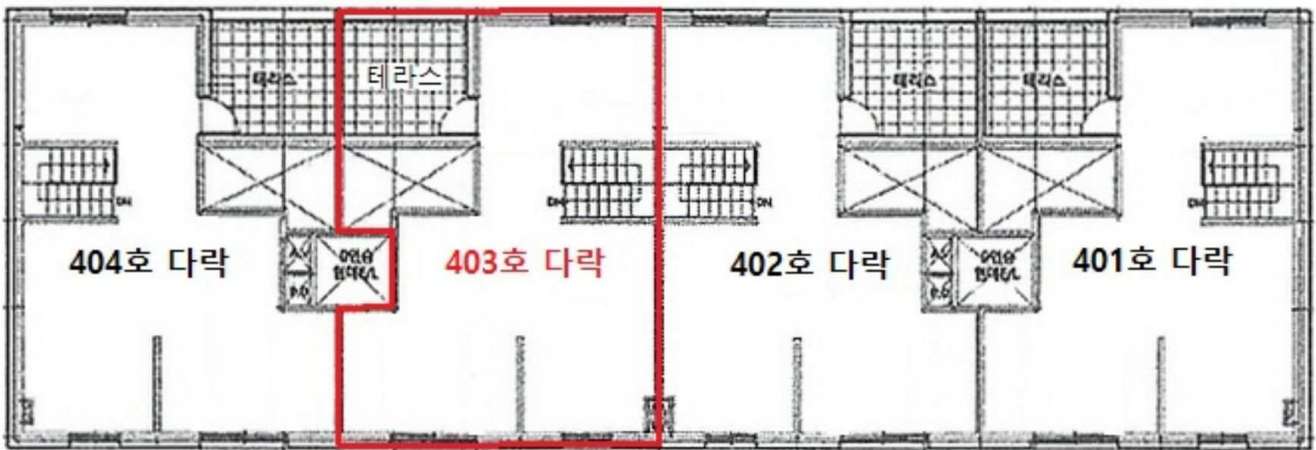
소재지	경기도 용인시 기흥구 중동 38-6 블레싱타워 4층 403호
------------	-----------------------------------



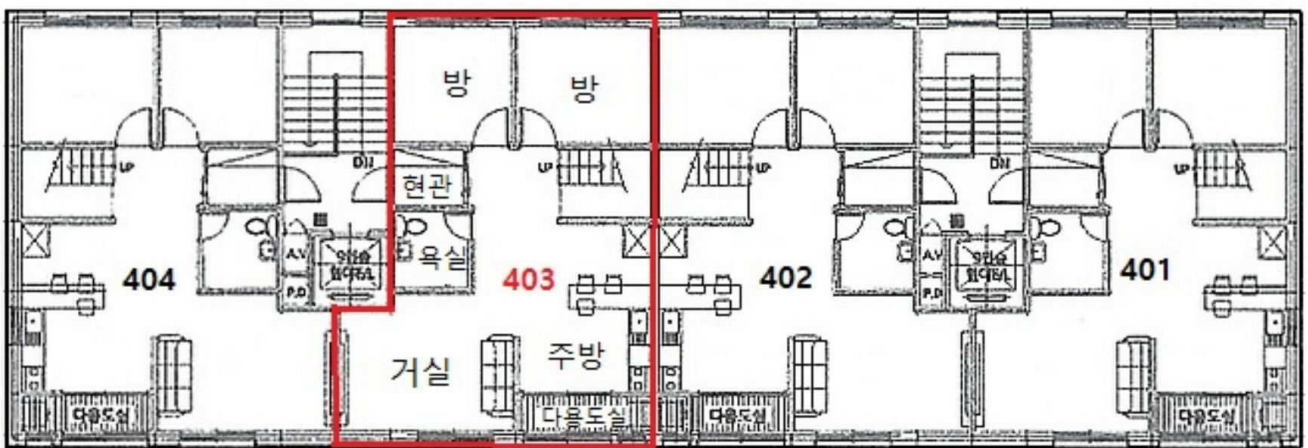
내부구조도

소재지 경기도 용인시 기흥구 중동 38-6 블레싱타워 4층 403호

No Scale



<4층 다락층>



<4층 주택배치도>







403



403