

감정평가서

의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 강경래
건명	박수미 소유물건(2024타경75064)
감정서번호	권익02-240624-201

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.

(주)감정평가법인 권익 경기지사

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
권익 (인)

(주)감정평가법인 권익 경기지사 지사장 권익 (서명또는인)

감정평가액	구억육천이백만원정 (₩962,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 강경래		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매17계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박수미 (2024타경75064)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.06.26	2024.06.26	2024.06.27	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	962,000,000	962,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩962,000,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인) 박훈					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 용인시 기흥구 농서동 소재 “서천고등학교” 남동측 인근에 위치하는 프리미엄원희캐슬기흥서천 제1층 제열134호로서, 수원지방법원의 임의경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가방법

1) 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하되, 본건 평가의 목적 등을 감안하여 수요성 및 환가성 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

2) 기준시점

본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024.06.26.을 기준으로 평가함.

3) 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024.06.26.에 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 그 밖의 사항

- 본건은 현장조사 시 폐문 및 이해관계인 부재 등으로 인해 내부구조를 확인하지 못하였으며, 내부구조도는 집합건축물대장상 건축물현황도 등을 토대로 도시하였으니, 경매진행 시 이해관계자들은 참고바람.
- 본건은 현장조사 시 외부관찰 및 관리사무소 탐문조사 결과 ‘사무실’ 용도로 이용 중인 것으로 확인되었으며, 집합건축물대장상 이용상황(일반음식점)과 상이하니, 경매진행 시 이해관계자들은 참고바람.
- 집합건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 등에 따라 전유부분(건물)과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지·건물의 구분평가는 적정하지 않으나 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 후문 및 평가목적 등에 의거 대상 부동산의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 후첨 ‘감정평가명세표’에 기재하였으니 경매진행 시 참고하시기 바람.
- 본건의 명세표상 토지·건물의 가액배분은 집합건물 구분평가 시 「토지건물의 배분비율에 관한 지침」의 배분비율 및 한국부동산연구원에서 제시한 집합건물의 배분비율표 등에 의거 배분하였으며, 지역 사정 등에 따라 실제와 다를 수 있으니 경매진행 시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II . 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 대상부동산의 특성, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

2. 대상물건의 개요

소재지		경기도 용인시 기흥구 농서동 455외 2필지 [도로명주소] 경기도 용인시 기흥구 서천로201번길 14				
동, 층, 호수		프리미엄원희캐슬기흥서천 제1층 제엘134호				
사용승인일		2019.04.02	구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	이용 상황	근린생활 시설
일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률(%)
가	제1층/ 제엘134호	53.3	53.3	106.6	26.19	50.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래 사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서)

기 호	소재지	건물명	층 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
A	본건 동일 건물 내		1층 엘156호	53.3	26.19	953,399,328	17,887,417	2023.10.13
								2019.04.02

※ 거래단가 = 거래금액/전유면적

2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일 건물 내에 소재하는 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 거래사례 "A"를 선정함.

4. 사정보정

본건 거래 시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래신고 된 사례로 인근 지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정

한국부동산원에서 매분기·조사발표하는 “상업용부동산 임대동향조사”에서 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 자본수익률(집합상가-경기)을 활용하여 산정하였음.

구 분	자본수익변동률	비고
2023년 4분기	0.22%	-
2024년 1분기	0.36%	-
시점수정 (2023.10.13 ~ 2024.06.26)	$(1+0.0022*80/92)*(1+0.0036)*$ $(1+0.0036*87/91) \approx 1.00898$	-

* 2024년 2분기 자본수익률은 미고시 되어, 2024년 1분기 자본수익률을 연장 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

1) 가치형성요인 비교항목

조건	세 부 항 목
단지 외부요인	고객유동성과의 적합성, 도심지·상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성, 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편리성 등
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고 층수 등
개별적 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용, 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

2) 가치형성요인 비교요인치 산정

일련번호	단지외부요인	단지내부요인	개별적요인	격차율
가	1.00	1.00	1.00	1.000
본건은 비교거래사례와 대등함.				

7. 비준가액

일련번호	사례가격 (원)	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	면적비교 (㎡)	산출가액 (원)	비준가액 (원)
가	953,399,328	1.00	1.00898	1.000	53.3 / 53.3	961,960,854	962,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 참고자료

1. 인근 지역 유사부동산의 가격수준

가격수준	본건 유사 부동산은 위치 등에 따라 전용면적당 @17,000,000 ~ @18,500,000원/㎡ 수준임.
------	--

2. 인근 평가사례

(출처: 감정평가정보센터-한국감정평가사협회)

기 호	소재지	건물명	층 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (천원)	평가 목적	평가시점	
								사용승인일	
1	본건 동일 건물 내		1층 엘 137호	53.3	26.19	953,000	공매	2024.01.20	2019.04.02
2	본건 동일 건물 내		1층 엘 138호	53.3	26.19	960,000	경매	2024.04.19	2019.04.02
3	본건 동일 건물 내		1층 엘 114호	61.1	30.02	1,130,000	경매	2024.01.18	2019.04.02
4	본건 동일 건물 내		1층 엘 144호	53.3	26.19	962,000	경매	2024.06.20	2019.04.02
5	본건 동일 건물 내		1층 엘 152호	53.3	26.19	962,000	경매	2024.06.18	2019.04.02

3. 인근 거래사례

(출처: 감정평가정보체계-한국부동산원)

기 호	소재지	건물명	층 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점	
								사용승인일	
1	본건 동일 건물 내		1층 엘 192호	47.15	23.17	865,000	18,345,705	2024.02.14	2019.04.02

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가사례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액 : 962,000,000원

일련 번호	소재지	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (원)	비고
가	경기도 용인시 기흥구 농서동 455외 2필지 프리미엄원희캐슬 기흥서천	제1층/ 제엘134호	53.3	26.19	962,000,000	-

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		
1	경기도 용인시 기흥구 농서동 [도로명주소] 경기도 용인시 기흥구 서천로201번길 14	455	공장 (지식산업 센터) 및 지원시설 (근린생활 시설. 기숙사)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층				
		455-1			지1층	15,429.17		
		455-2			1층	9,417.43		
		프리미엄 원희캐슬 기흥서천			2층	9,090.24		
		3층			7,820.20			
		4층~5층(각)			7,647.42			
		6층			3,409.50			
		7층~8층(각)			3,367.45			
		9층~10층(각)			3,342.39			
		2			경기도 용인시 기흥구 농서동	455		
3	동소	455-1	공장용지	준주거지역	6,112.1			
3	동소	455-2	공장용지	준주거지역	7,031.1			
가			(내)					
			철근콘크리트구조					
			제1층 제엘134호	53.30	53.3	962,000,000	비준가액	
			1,2,3 소유권대지권	26.19	26.19		공용면적 포함	
				18,928.60				
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 192,400,000 769,600,000	
합 계							₩962,000,000.-	
			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

경기도 용인시 기흥구 농서동 소재 "서천고등학교" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트 단지, 공장, 지식산업센터 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하며, 본건 인근에 노선버스정류장이 소재하여 대중교통 사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층 건물 내 제1층 제열134호로서,
외벽 : 복합판넬 및 커튼월마감 등,
창호 : 새시창호 등임.

(4) 이용상태

근린생활시설로 이용 중임.(현황 사무실 용도로 이용 중인 것으로 조사되었음.)

(5) 설비내역

기본적인 위생·급배수설비, 승강기설비, 옥내소화전설비, 스프링클러설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

3필 일단의 대체로 사다리형 토지로서, 공장 및 지원시설 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

본건 북측, 남동측 및 남측으로 폭 약 15m 내외의 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

본건 토지 공히, 준주거지역, 지구단위계획구역, 종로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한 구역, 성장관리권역, 택지개발지구임.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

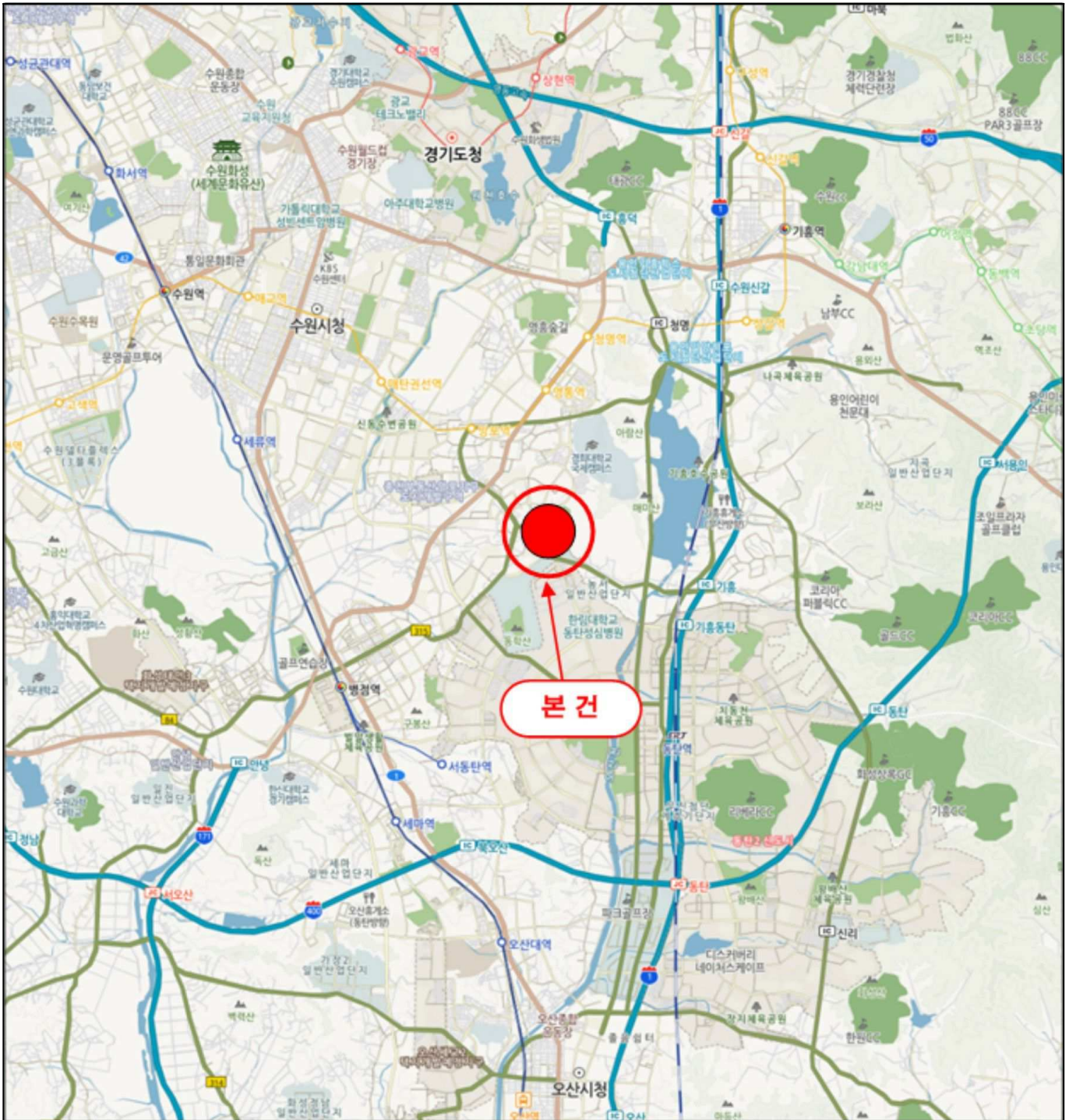
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상임.
- 본건은 현장조사 시 외부관찰 및 관리사무소 탐문조사 결과 '사무실' 용도로 이용 중인 것으로 확인되었으며, 집합건축물대장상 이용상황(일반음식점)과 상이하니, 경매진행 시 이해관계자들은 참고바람.

광역 위치도



소재지	경기도 용인시 기흥구 농서동 455외 2필지 프리미엄희개슬기흥서천 제1층 제엘134호
------------	---



상 세 위 치 도



소재지	경기도 용인시 기흥구 농서동 455외 2필지 프리미엄원희캐슬기흥서천 제1층 제엘134호
------------	--



내부구조도

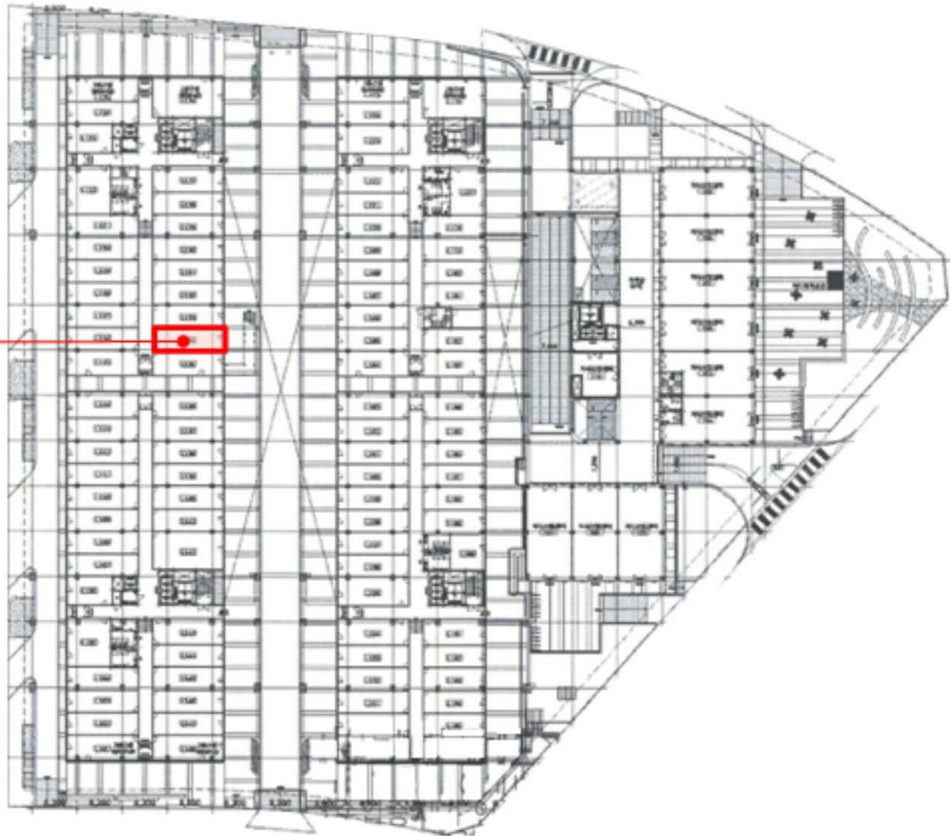


소재지

경기도 용인시 기흥구 농서동 455외 2필지 프리미엄원희캐슬기흥서천 제1층 제엘134호



제엘134호

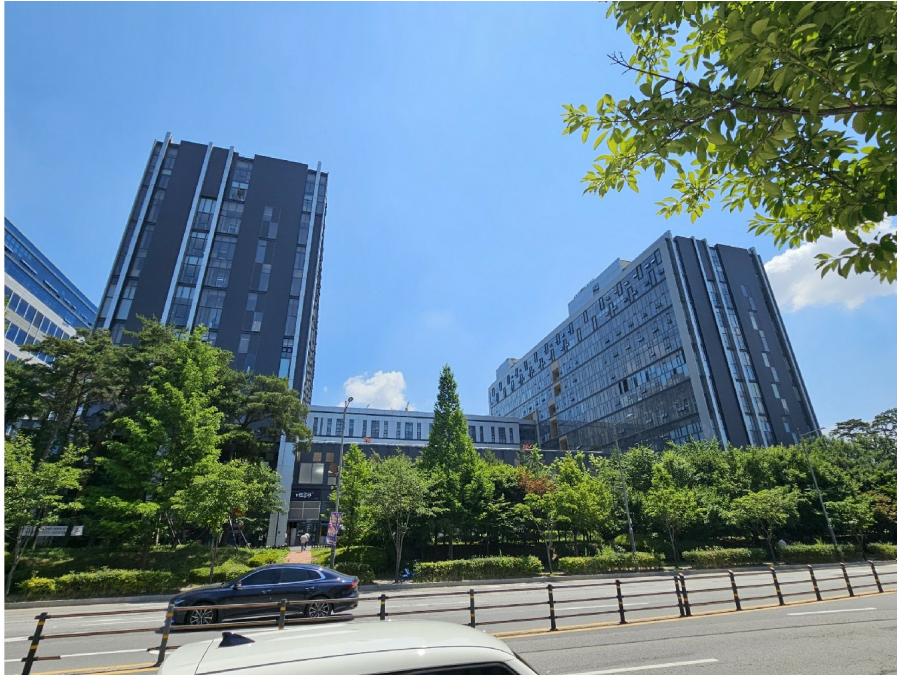


《 농서동 455외 2필지 프리미엄원희캐슬기흥서천 제1층 호별배치도 》



《 제1층 제엘134호 내부구조도 》







()



()

()

