

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 안진환 소유물건(2024타경13806)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 김택창

감정평가서번호: 241219-01

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.

한솔감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
전강수

(인)

| | | | | | | |
|--------------------|----------------------------|----------|------------|-------------|--------------|--------------|
| 감정평가액 | 팔억일천삼백만원정 (₩813,000,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 수원지방법원 사법보좌관 김택창 | | 감정평가목적 | 법원경매 | | |
| 채무자 | - | | 제출처 | 수원지방법원 경매4계 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 안진환 (2024타경13806) | | 기준가치 | 시장가치 | | |
| | | | 감정평가 조건 | - | | |
| 목록 표시근거 | 귀제시목록 | | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| | | | 2024.12.27 | 2024.12.27 | 2024. 12. 30 | |
| 감정 평가 내용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
| | 종류 | 면적 또는 수량 | 종류 | 면적 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | 구분건물 | 1 이 | 구분건물 | 1 하 여 | - 백 | 813,000,000 |
| | 합계 | | | | | ₩813,000,000 |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 | | | | | | |
| " 별 지 참 조 " | | | | | | |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 용인시 수지구 상현동 소재 “지하철 신분당선 상현역” 북동측 인근에 위치하는 공장(지식산업센터)인 구분건물 광교우미뉴브 제9층 제에이-924호로서 수원지방법원의 경매목적에 위한 감정평가건임.

2. 감정평가의 기준가치 및 기준시점

가. 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였음.

나. 본건의 평가는 “감정평가에 관한규칙” 제16조에 의거 구분소유권의 대상이되는 건물부분과 그 대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가격을 산정한 후, 동류형 유사부동산의 거래사례, 평가전례등 참고가격자료를 통해 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

다. 본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 평가대상물건의 가격조사를 완료한 2024년 12월 27일임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 감정평가의 조건

현장조사시 점유자의 부재로 내부확인이 불가능하여 외부현황, 건축물 현황도, 평가선례 등을 참작하여 일반적이고 표준적인 현황을 상정하여 평가하였음.

4. 감정평가 대상물건의 개요

소재지 : 경기도 용인시 수지구 상현동 1220외

도로명주소 : 경기도 용인시 수지구 광교중앙로 338

건물명 : 광교우미뉴브 9층에이-924호

용도지역 : 준주거지역, 지구단위계획구역

토지 : 대 21249.5㎡, 도로 124.6㎡ 소유권/대지권 : 37.5696/21,374.1=37.5696㎡

건물구조 : 철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트지붕 지하3층 지상10층공장(지식산업센터)

전유부분 : 89.2㎡,

사용승인일 : 2019.11.26

5. 기타 참고사항

가. 임대사항

미상

나. 기타사항

-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 평가방법

평가방법에는 기준시점에서 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건이 가지는 현재의 가격을 산정하는 원가방식, 대상부동산과 동일성 또는 유사성있는 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정등을 가하여 가격을 산정하는 비교방식, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익 또는 미래의 현금흐름을 적정한 율로 환원 또는 할인하여 기준시점에 있어서의 평가가격을 산정하는 수익방식이 있음.

나. 감정평가방법의 적용

본건은 구분건물인 공장(지식산업센터))로서 인근지역의 동류형 또는 유사형 물건의 거래시세와 위치,교통, 접근성, 이용상황 및 성숙도 등 입지조건, 토지의 상황, 건물의 구조, 규모, 시공상태, 부대설비, 관리상태, 층·향·위치별 효용도 등을 종합 참작하여 비교방식으로 평가하여 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 평가방법을 적용하는것이 곤란하므로 생략하고 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가전례등 참고가격자료를 통해 시산가액의 적정성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 거래사례 등 참고가격자료

가. 인근 유사 부동산의 평가사례

| 기호 | 소재지 | 호수 | 전유면적 (m ²) | 시점 | 거래가액(원) | 비고 |
|----|----------|---------|------------------------|------------|---|----|
| A | 상현동 1220 | 에이 818호 | 69.71 | 2024.07.17 | 530,000,000 (7,602,000원/m ²) | 담보 |
| B | 상현동 1220 | 씨 615호 | 102.22 | 2024.04.15 | 834,000,000 (8,158,000원/m ²) | “ |
| C | 상현동 1220 | 에이 408호 | 39 | 2024.04.25 | 331,000,000 (8,487,000원/m ²) | “ |

※ 감정평가정보조회(감정평가협회)상 평가전례

나. 인근 거래사례

| 기호 | 소재지 | 동,호수 | 전유면적 (m ²) | 시점 | 평가가액(원) |
|----|--------------------|---------|------------------------|------------|---|
| 1 | 용인시 수지구 상현동1220 | A-1001호 | 83.18 | 2024.09.09 | 800,000,000 (9,617,000원/m ²) |
| 2 | 용인시 수지구 상현동1220 | B-908호 | 72.39 | 2024.07.18 | 590,000,000 (8,150,000원/m ²) |
| 3 | 용인시 수지구 상현동1220 | C-311호 | 59.46 | 2024.10.05 | 480,000,000 (8,072,000원/m ²) |

※ 감정평가정보체계(한국부동산원)상 거래사례임

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 탐문가격 수준

부동산 매매가 활발하지 못하나 인근 부동산중개업소의 본건 유사물건의 탐문조사
매매 가격은 8.0억~8.5억 수준으로 조사됨 .

3. 거래사례비교법에 의한 시산가격

가. 비교사례의 선정

본건과 위치적·물적 유사성이 있고 사례의 거래시점과 본건의 기준시점 사이의 시점수정이 가능
하여 가치형성요인에서 비교 가능성이 높다고 판단되는 거래사례 기호(1)를 비교사례로 선정함.

나. 사정보정

비교 평가사례는 조사일 현재의 본건아파트 가격수준, 매매사례등을 보아 정상적으로 거래된
거래사례로 사료됨.(1.00)

다. 시점수정

본건의 시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반규정을 종합 참작하여 한국부동산원이
발표하는 부동산통계정보시스템비주거용 오피스 경기지역(24.09.09~ 24.12.27) 매매가격지수를
활용하여 시점수정치로 채택함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

지역 : 경기(24.09.09~24.12.27)

2024년 03분기 : 0.55

2024년 04분기 : 0.55 (2024년 03분기 자료)

$(1+0.0055*22/92)*(1+0.0055*88/92) \approx 1.00658$

라. 가치형성요인 비교

• 비교항목

| 요인구분 | 세부항목 |
|------|--|
| 외부요인 | 교육시설등의 배치, 도심지 및 상업 업무시설과의 접근성, 대중 교통의 편의성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 차량이용의 편리성, 자연환경(조망, 풍치, 경관등)등, |
| 내부요인 | 시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 관리 상태 및 각종설비의 유무, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면 적구성(대형, 중형, 소형), 건물의 구조 및 마감상태, 단지내통로 구조(복도식/계단식)등 |
| 호별요인 | 층별·향별, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대 지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도등에 의 한소음등 |
| 기타요인 | 기타가치에 영향을 미치는 요인 |

• 비교치

| 격차율 | 비교치 | 비고 |
|------|------|-----|
| 외부요인 | 1.00 | 동일함 |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

| | | |
|------|-------|-----------------------------|
| 내부요인 | 1.040 | 전유면적(89.2㎡/83.18㎡)*0.97(위치) |
| 호별요인 | 0.97 | 0.97(층별 : 9/10) |
| 누계 | 1.009 | |

마. 거래사례비교법에 의한 시산가격

| 거래사례 (원) | 사정보정 | 시점수정 | 가치형성 요인비교 | 시산가격 (원) | 결정가격 (원) |
|-------------|------|---------|--------------|-------------|-------------|
| 800,000,000 | 1.00 | 1.00658 | 1.009 | 812,511,376 | 813,000,000 |

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한, 인근의 가격수준,

평가선례등을 종합적으로 참작하고 평가 목적 및 시산가격의 합리성을 감안하여 감정평가액을

813,000,000원으로 결정함.

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 | | |
| | 경기도 용인시 수지구 상현동 [도로명주소] 경기도 용인시 수지구 광교중앙로 338 | 1220 광교우미 뉴브 | | 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 지하3층 지상10층 공장(지식산업센 터) | | | | |
| | | | | 지3층 | 2009.32 | | | |
| | | | | 지2층 | 15999 | | | |
| | | | | 지1층 | 13055.5 | | | |
| | | | | 1층 | 8557.54 | | | |
| | | | | 2층 | 8986.65 | | | |
| | | | | 3층 | 7843.42 | | | |
| | | | | 4층 | 6186.41 | | | |
| | | | | 5층 | 6226.79 | | | |
| | | | | 6층 | 6226.79 | | | |
| | | | | 7층 | 6226.79 | | | |
| | | | | 8층 | 6226.79 | | | |
| | | | | 9층 | 6226.79 | | | |
| | | | | 10층 | 6226.79 | | | |
| | | | 전유부분의 9층에이-924호 철근콘크리트구조 공장 | 89.2 | 89.2 | 813,000,000 | | |
| | | | 대지권의 목적인 | | | | 건물의 표시 토지의 표시 | |

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 수지구 상현동 | 1220 | 대 | 토지의 표시 : 준주거지역 | 21,249.5 | 37.5696 | | | |
| 2. | " | 1220-1 | 도로 | 대지권의 종류 : 1.2.소유권 대지권의 비율 : 1,2. 21374.1분의 37.5696 | 124.6 | | | | |
| 합 계 | | | | | | | | ₩813,000,000.- | |
| 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 수지구 상현동 소재 "지하철 신분당선 상현역" 북동측 인근에 위치하며 부근은 지식산업센터, 아파트단지, 근린생활시설 및 상업나지 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 용이하고 노선버스정류장 및 지하철역이 인근에 소재하는바 대중교통 사정은 편리함.

(3) 건물의 구조

2019.11.26일에 사용승인된 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하3층/지상10층 건물 내 제9층 제에이-924호로서,
외벽 : 패어글라스 및 알미늄복합판넬마감 등
내벽 : 몰탈위페인팅, 타일붙임 등
창호 : 칼라샷시 창호로 치장 또는 마감하였습니다.

(4) 이용상태

이용상태 : 현황 사무실(상호:그린패키지솔루션 기업부설연구소)로 이용중임.

(5) 설비내역

시스템냉난방에어컨, 위생, 급배수, 승강기, 소화, 화재탐지설비 및 지하주차장 등을 갖추었음.

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

2필 일단의 사다리형 평지로서 공장(지식산업센터 등)의 건부지로 이용중임

(7) 인접 도로상태등

서측 및 북서측으로 광대로의 포장도로와 접하고 있습니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역, 제1종지구단위계획구역, 광로2류(폭 50M~70M)(접합), 대로2류(폭 30M~35M)(접합), 중로2류(폭 15M~20M)(접합), 철도(신분당선 연장(정자~광교)복선 전철 민간투자사업)(저축) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2013-03-28)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2014-10-27)(용인교육지원청에 별도 문의 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(새빛초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(용인교육지원청에 별도 문의 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2014-10-27)(용인교육지원청에 별도 문의 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(새빛초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 역사문화환경보존지역<문화재보호법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구<택지개발촉진법>

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

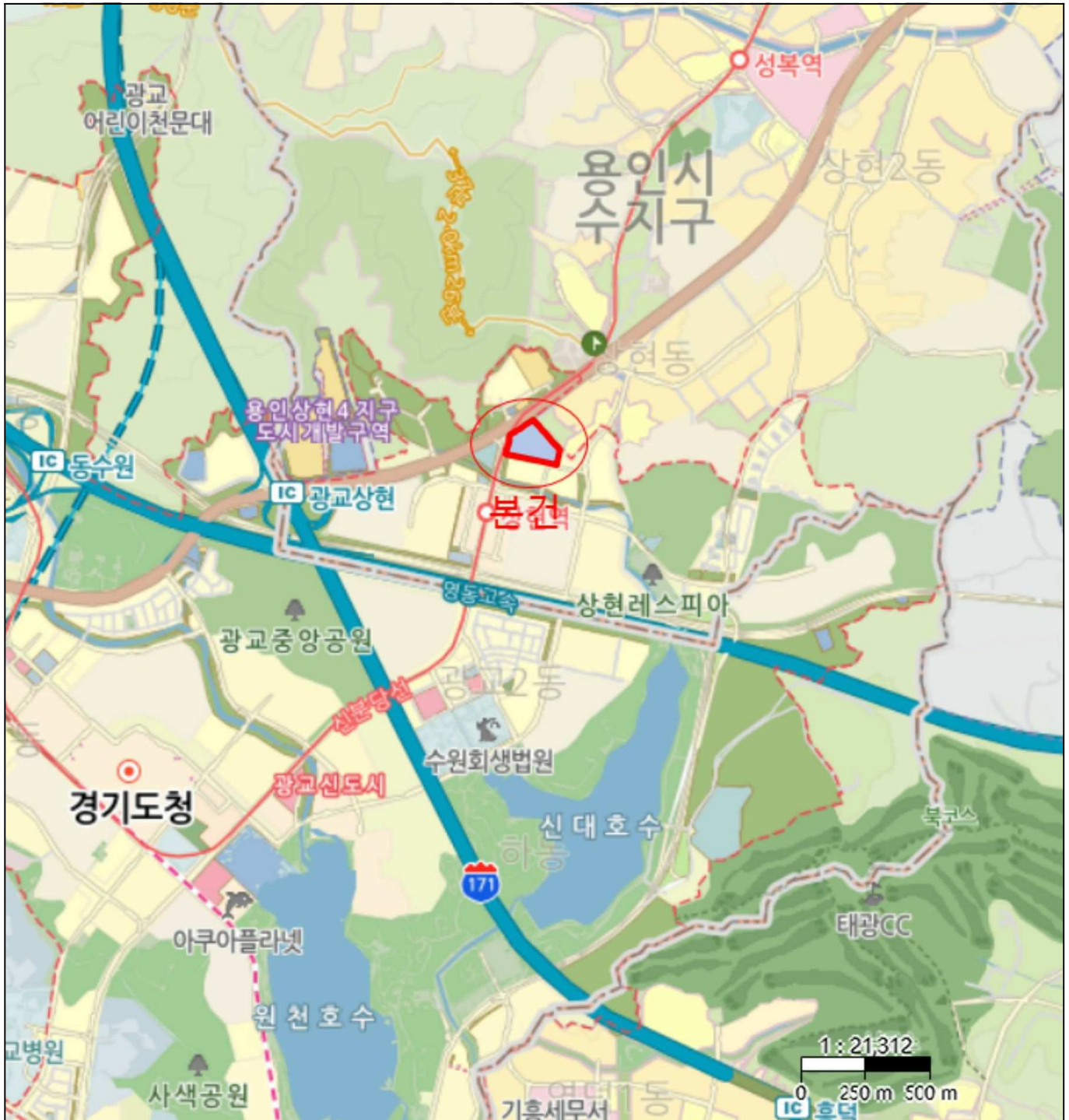
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임

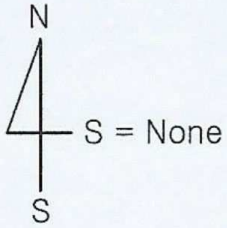
광역위치도



| | |
|-----|--|
| 소재지 | 경기도 용인시 수지구 상현동 1220 광교우미뉴브 9층 에이-924호 |
|-----|--|

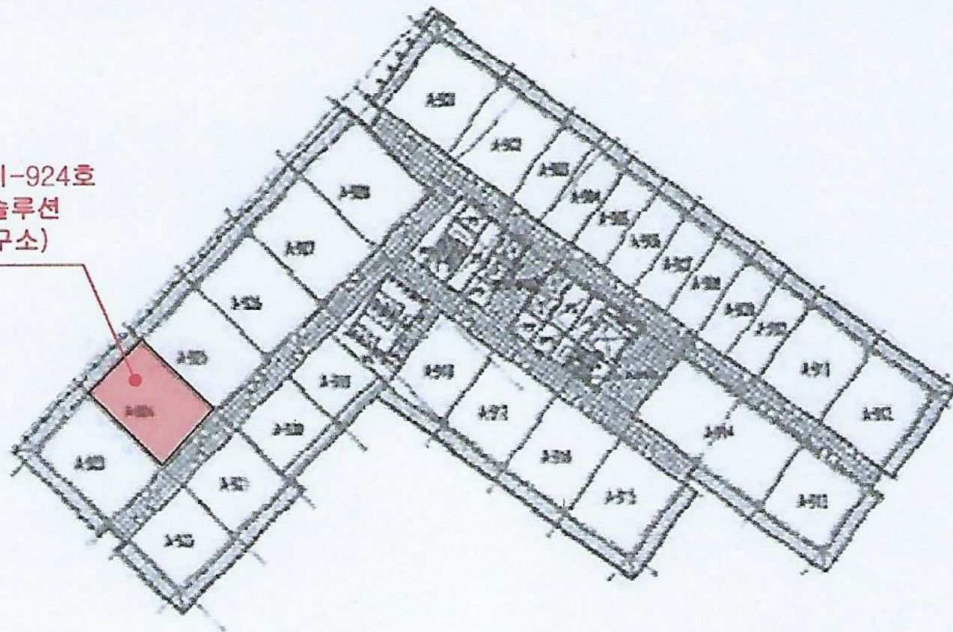


건물개황도



<광고우미뉴브 제9층 제에이-924호>

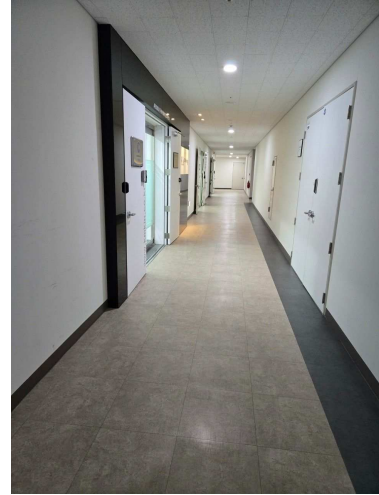
(가)제9층 제에이-924호
(그린패키지솔루션
기업부설연구소)



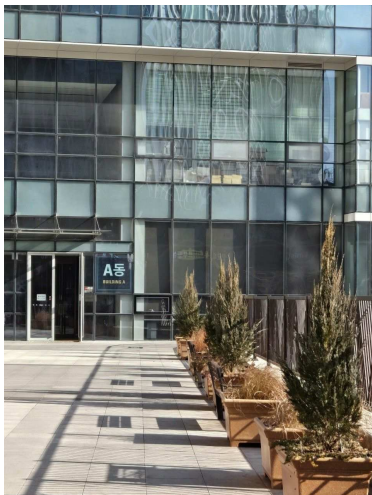
사 진 용 지



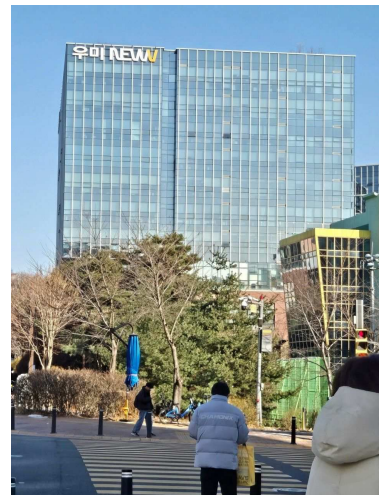
본건 현관



본건 입구 복도



본건 소재 동 입구



본건 단지 전경