

감정평가서

| | |
|-------|-----------------------|
| 건명 | 박준환 소유물건(2024타경77459) |
| 의뢰인 | 수원지방법원 사법보좌관 김경환 |
| 감정서번호 | UI240711-02-001 |

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)유앤아이감정평가법인 경기지사

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
박 지 훈

(주)유앤아이감정평가법인 경기지사 지사장 성낙정 (서명또는인)

| | | | | | | |
|----------------------------|---|-------------|------------|-------------------------|------------|----------------|
| 감정평가액 | 일십구억일천육백만원정(₩1,916,000,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 수원지방법원 사법보좌관 김경환 | | 감정평가 목적 | 법원경매 | | |
| 제출처 | 수원지방법원 경매12계 | | 기준가치 | 시장가치 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 박준환 (2024타경77459) | | 감정평가 조건 | - | | |
| 목록표시 근거 | 귀 제시목록 등기사항전부증명서 | | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| 기타 참고사항 | - | | 2024.07.16 | 2024.07.12 ~ 2024.07.16 | 2024.07.17 | |
| 감 정 평 가 내 용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
| | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | 구분건물 | 2개호 | 구분건물 | 2개호 | - | 1,916,000,000 |
| | | 이 | 하 | 여 | 백 | |
| | 합계 | | | | | ₩1,916,000,000 |
| 심사 확인 | 본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인) | | | | | |

감정평가액 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 용인시 기흥구 농서동 소재 “서천고등학교” 남동측 인근에 위치하는 부동산(프리미엄원희캐슬기흥서천 제1층 제열107호 외1개호)로서 수원지방법원의 임의경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 “시장가치”를 기준으로 감정평가 함.
- 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

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

4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 7월 16일로 함.

5. 실지조사기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 따라 실지조사기간은 2024년 7월 12일 ~ 2024년 7월 16일 임.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 사항

- 본건은 구분소유건물로서, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 건물과 토지의 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지는 바 토지와 건물의 가격을 일괄로 평가하였으며, 귀 요청에 의거 토지가격과 건물 가격을 배분하여 표기하였으니 경매진행시 참고 바람.
- 본건의 내부구조도 및 이용상태는 폐문 등으로 인하여 건축물현황도면, 탐문조사, 외부 관찰 및 표준적 이용상황 등을 바탕으로 작성하였으니 경매진행시 참고 바람.
- 본건 기호(1)과 기호(2)는 동일한 상호의 점유자가 벽체구분없이 하나의 호수로 연결하여 사용중인 상태이나 귀 제시사항에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」상의 구분소유의 대상이 되는 물건 요건을 갖출 것을 전제로 평가하였는바, 업무진행시 참고하시기 바람.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함 (거래사례비교법).

2. 대상물건 개요

| | | | | |
|---------------|---|---------|---------|------------|
| 소재지 | 경기도 용인시 기흥구 능서동 455외 2필지 [도로명주소] 경기도 용인시 기흥구 서천로201번길 14 | | | |
| 건물명, 동, 층, 호수 | 프리미엄원희캐슬기흥서천 제1층 제엘107호, 제엘108호 | | | |
| 용도 | 제2종근린생활시설 (일반음식점-지원시설) | | 사용승인일 | 2019.04.02 |
| 기호 | 전유면적(㎡) | 공용면적(㎡) | 계약면적(㎡) | 대지권면적(㎡) |
| 1 (제엘107호) | 53.3 | 53.3 | 106.6 | 26.19 |
| 2 (제엘108호) | 53.3 | 53.3 | 106.6 | 26.19 |

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)]

| 사례 | 소재지 | 건물명 | 동/ 층/호수 | 전유 면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 거래 금액 | 거래단가 (원/㎡) | 거래시점 | |
|----|-------------|------------------|---------------|-----------------|------------|-------------|---------------|------------|------------|
| | | | | | | | | 사용승인일 | |
| 1 | 능서동 455외 | 프리미엄원희 캐슬기흥서천 | 1층 /제열1**호 | 53.3 | 26.19 | 950,787,000 | 17,838,405 | 2024.01.09 | 2019.04.02 |
| | | | | | | | | | |
| 2 | 능서동 455외 | 프리미엄원희 캐슬기흥서천 | 1층 /제열1**호 | 53.3 | 26.19 | 989,241,408 | 18,559,876 | 2024.01.09 | 2019.04.02 |
| | | | | | | | | | |
| 3 | 능서동 455외 | 프리미엄원희 캐슬기흥서천 | 1층 /제열1**호 | 53.3 | 26.19 | 953,399,328 | 17,887,417 | 2023.10.13 | 2019.04.02 |
| | | | | | | | | | |
| 4 | 능서동 455외 | 프리미엄원희 캐슬기흥서천 | 1층 /제열1**호 | 47.15 | 23.17 | 881,891,388 | 18,703,953 | 2022.10.13 | 2019.04.02 |
| | | | | | | | | | |
| 5 | 능서동 455외 | 프리미엄원희 캐슬기흥서천 | 1층 /제열1**호 | 47.15 | 23.17 | 910,711,368 | 19,315,193 | 2022.07.18 | 2019.04.02 |
| | | | | | | | | | |

※ 거래단가 = 거래금액/전유면적

(2) 비교사례의 선정

인근지역 내 거래사례 중 대상과 위치적·물적 유사성이 있고 동일 단지 내 정상적인 최근 거래 사례인 <사례 1>을 선정함.

4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.(1.00).

감정평가액 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정치의 산정

한국부동산원이 발표하는 상업용부동산 임대동향조사 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “자본수익률(집합상가-경기)” 를 활용하여 산정함.

- ▶ 2024년 1분기 : 0.36 (2024.02)
- ▶ 2024년 2분기 : 0.36 (2024년1분기 자료)
- ▶ 시점 수정치 : $(1+0.0036*83/91)*(1+0.0036*107/91) \approx 1.00753$

감정평가액 산출근거 및 결정의견

6. 개별요인 비교치의 산정

| 구 분 | | 격차율 | | 비 고 |
|----------------|---|-------|---------|---|
| 요인 | 세부항목(상업용) | 사례(1) | 대상(가,나) | |
| 단지 외부 요인 | 고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가폭 의 폭, 구조 등)등 | 1.00 | 1.00 | 본건과 사례는 동일건물에 소재하고 있어 제반 단지 외부요인은 대등함. |
| 단지 내부 요인 | 단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고 층수 등 | 1.00 | 1.00 | 본건과 사례는 동일건물에 소재하는 부동산으로 제반 단지 내부요인이 대등함. |
| 개별적 요인 | 층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등 | 1.00 | 1.00 | 본건과 사례는 향별효용 등에서 개별적요인에서 유사함. |
| 기타 요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 1.00 | 1.00 | 대등함. |
| 누 계 | | 1.000 | | 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 |

감정평가액 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

| 기호 | 거래사례(원) | 사정보정 | 시점수정 | 가치형성요인비교 | 면적비교(㎡) | 산출가액(원) | 시산가액(원) |
|----|-------------|------|---------|----------|----------------|-------------|-------------|
| 1 | 950,787,000 | 1.00 | 1.00753 | 1.000 | 53.3 / 53.3 | 957,946,426 | 958,000,000 |
| 2 | 950,787,000 | 1.00 | 1.00753 | 1.000 | 53.3 / 53.3 | 957,946,426 | 958,000,000 |

※유효숫자 세자리 미만에서 사사오입함.

III. 참고가격 자료 (인근 평가전례)

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

인근지역의 유사부동산의 가격수준은
@17,000,000 ~ @18,500,000 원 내외임

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2. 인근 평가전례

[출처: 한국감정평가사협회 KAPA HUB]

| 전례 | 소재지 | 건물명 | 동/층/호수 | 전유면적 (㎡) | 감정평가액 (천원) | 기준시점 | 평가목적 |
|----|-------------|------------------|---------------|-------------|---------------|------------|------|
| | | | | | | 사용승인일 | |
| A | 능서동 455외 | 프리미엄원희 캐슬기흥서천 | 1층 /제열1**호 | 53.3 | 962,000 | 2024.06.18 | 법원경매 |
| | | | | | | 2019.04.02 | |
| B | 능서동 455외 | 프리미엄원희 캐슬기흥서천 | 1층 /제열1**호 | 61.1 | 1,100,000 | 2024.06.20 | 법원경매 |
| | | | | | | 2019.04.02 | |
| C | 능서동 455외 | 프리미엄원희 캐슬기흥서천 | 1층 /제열1**호 | 53.3 | 962,000 | 2024.06.26 | 법원경매 |
| | | | | | | 2019.04.02 | |

감정평가액 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산의 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액

| 기호 | 소재지 | 건물명 | 동/층/호수 | 전유면적(㎡) | 시산가액(원) | 감정평가액(원) |
|----|-------------|------------------|----------------|---------|-------------|-------------|
| 1 | 능서동 455외 | 프리미엄원희 캐슬기흥서천 | 제1층/ 제열107호 | 53.3 | 958,000,000 | 958,000,000 |
| 2 | 능서동 455외 | 프리미엄원희 캐슬기흥서천 | 제1층/ 제열108호 | 53.3 | 958,000,000 | 958,000,000 |

(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 서천로 201번길 14 | 455, 455-1 455-2 프리미엄 원희캐슬 기흥서천 | 공장 (지식산업 센터) 및 지원시설 (근린생활 시설, 기숙사) | <1동의 건물의 표시> 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층 | | | 958,000,000 | 비준가격 (공용면적 포함) | |
| | | | | 지1층 | 15,429.17 | | | | |
| | | | | 1층 | 9,417.43 | | | | |
| | | | | 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 | | | | |
| | | | | <전유부분의 건물의 표시> 1층 엘107호 철근콘크리트구조 | 53.30 | 53.30 | | | |
| | | | | <대지권의 목적인 토지의 표시> 준주거지역 | 5,785.4 | | | | |
| | | | | 준주거지역 | 6,112.1 | | | | |
| | | | | 준주거지역 | 7,031.1 | | | | |
| | | | | 1,2,3소유권 대지권 | 26.19 18,928.60x— 18,928.60 | 26.19 | | | |
| | | | 토지·건물 토 지 : 191,600,000 건 물 : 766,400,000 | | | | | | |
| 2 | 경기도 용인시 기흥구 농서동 [도로명주소] | 455, 455-1 455-2 프리미엄 및 | 공장 (지식산업 센터) 및 | <1동의 건물의 표시> 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층 | | | | | |
| | | | | | | | | | |

(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 기흥구 서천로 201번길 14 | 원희개슬 기흥서천 | 지원시설 (근린생활 시설. 기숙사) | 지1층 | 15,429.17 | | 958,000,000 | 비준가격 (공용면적 포함) | | | |
| | | | | 1층 | 9,417.43 | | | | | | |
| | | | | 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 | | | | | | |
| | | | | <전유부분의 건물의 표시> 1층 엘108호 철근콘크리트구조 | | | | | 53.30 | 53.30 | |
| | | | | <대지권의 목적인 토지의 표시> | | | | | | | |
| | | | | 1. 동소 | 455 | 공장용지 | | | 준주거지역 | 5,785.4 | |
| | | | | 2. 동소 | 455-1 | 공장용지 | | | 준주거지역 | 6,112.1 | |
| | | | | 3. 동소 | 455-2 | 공장용지 | | | 준주거지역 | 7,031.1 | |
| | | | | 1,2,3소유권 대지권 | | | | | 26.19 | | |
| | | | | | | | | | 18,928.60x--- | 26.19 | |
| | | | | 18,928.60 | | | | | | | |
| | | | | | 토지·건물 | | | | | | |
| | | | | | 토 지 : | | 배분내역 | | | | |
| | | | | | 건 물 : | | 191,600,000 | | | | |
| | | | | | | | 766,400,000 | | | | |
| 합 계 | | | | | | | ₩1,916,000,000.- | | | | |
| | | | | 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 위치하고 있으며 인근은 지식산업센터, 근린생활시설, 아파트, 소규모 공장 등이 혼재하고 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하며 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조(철근)콘크리트지붕 10층 건물 내 제1층 제엘107호, 제엘108호로서,

- 외벽 : 금속판넬붙임 마감 등
- 내벽 : 몰탈위 페인팅 및 인테리어마감 등
- 창호 : 강화유리 창호임.

(4) 이용상태

제엘107호, 제엘108호는 공히 근린생활시설 "봉삼겹"으로 이용중임.

(5) 설비내역

공용위생 및 급배수설비, 엘리베이터, 소화전설비 등이 구비되어 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

3필지 일단의 사다리형 토지로서 공장(지식산업센터) 및 지원시설(근린생활시설, 기숙사) 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측, 동측, 북측으로 노폭 약 15미터 내외의 포장도로에 접하며 서측으로 완충녹지를 사이에 두고 노폭 약 35미터의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

농서동 455, 455-1, 455-2 공히 도시지역 , 준주거지역 , 지구단위계획구역 , 종로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구<택지개발촉진법>임.

(9) 공부와의 차이

없음.

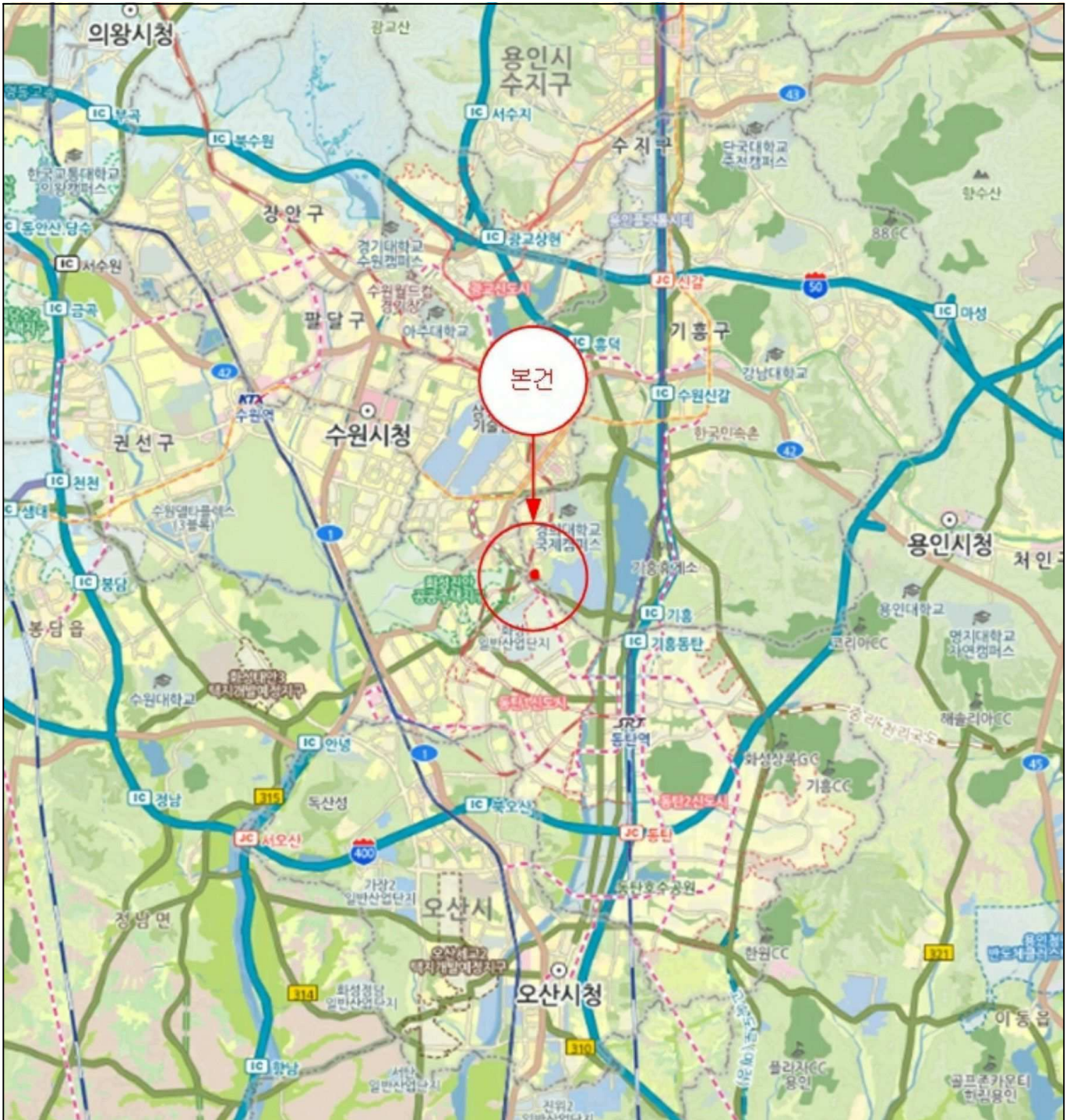
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

광역 위치도



| | |
|-----|----------------------|
| 소재지 | 경기도 용인시 기흥구 농서동 455외 |
|-----|----------------------|



위치도



소재지 경기도 용인시 기흥구 농서동 455외



호 별 배치도

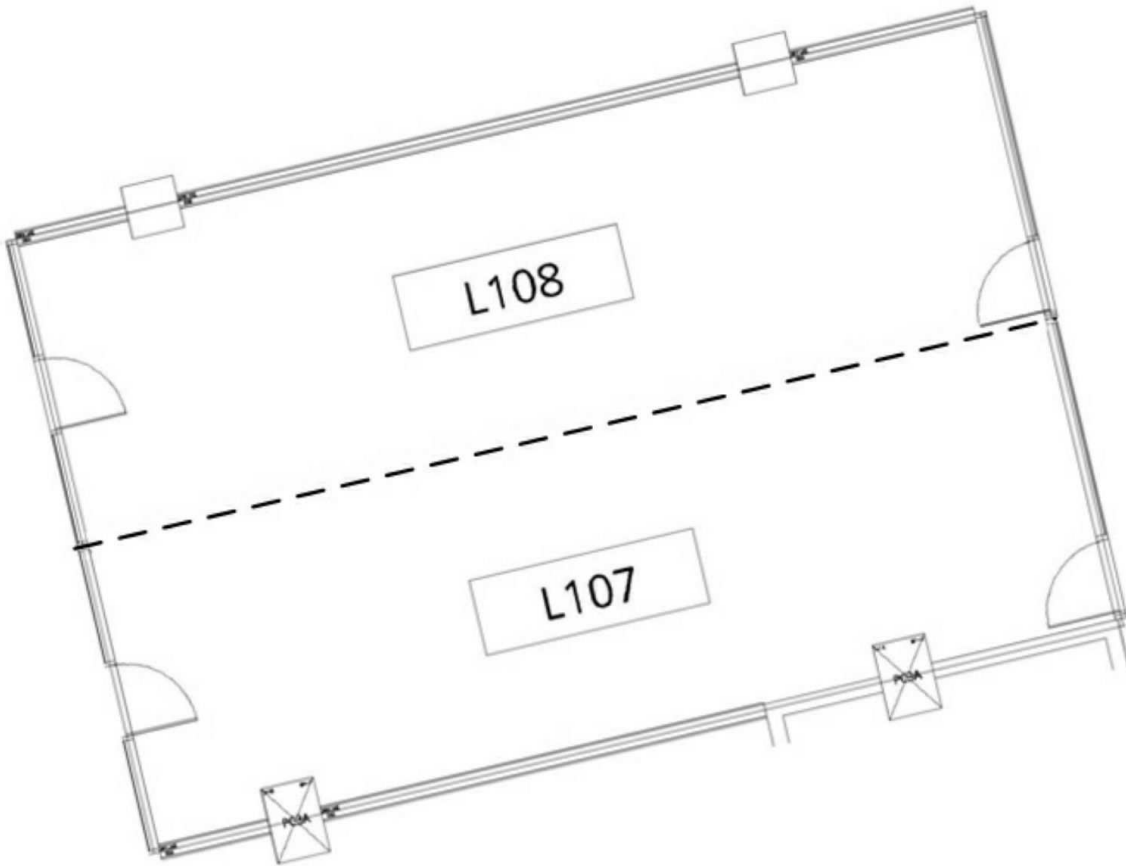


내부 구조도



소재지

경기도 용인시 기흥구 농서동 455외 프리미엄원희캐슬기흥서천 제1층 제열107호외



< 경기도 용인시 기흥구 농서동 455외 프리미엄원희캐슬기흥서천 제1층 제열107호 외 >







107



107



107



108



108



108

