

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 박정미 소유물건(2024타경82680)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 김택창

감정평가서번호: 나래-24-221



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.

나래감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
신혜경

감정평가액	육억사천육백만원정 (₩646,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김택창	감정평가 목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 경매16계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	박정미 (2024타경82680)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2024.09.05	2024.08.28 ~ 2024.09.05	2024.09.06		
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	646,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩646,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본 평가는 경기도 용인시 기흥구 농서동 소재 농서근린공원 남측 인근에 위치한 프리미엄원희캐슬기흥서천(지식산업센터) 제1층 제비017호에 대한 수원지방법원 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가의 근거 및 기준가치

본 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련규정에 의거하여 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

3. 기준시점 및 실지조사기간

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상 물건의 가격조사를 완료한 2024.09.05.입니다.

4. 감정평가의 조건

본건 감정평가와 관련한 별도 감정평가 조건은 없습니다.

II. 감정평가방법

1. 구분건물은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가에 관한 일반 이론 등에 의거 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 동류형·유사형 구분건물의 정상적인 거래가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였습니다.

2. 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 평가목적에 고려하여 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

3. 본건 위치확인 및 이용현황 등은 외부관찰, 건축물대장 현황도면, 층별배치도 등을 참조하였으니 참고바라며 업무진행시 내부현황 등은 재확인바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 평가물건 개요

1등의 건물	소재지	구조	층수	사용승인일
	경기도 용인시 기흥구 농서동 455외 [경기도 용인시 기흥구 서천로201번길 14]	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕	지1층/ 지상10층	2019.04.02
본건	층·호수	전유면적(m ²)	대지권(m ²)	용도
	프리미엄원희캐슬기흥서천 지1층 비017호	172.04	84.54	공장 (지식산업센터)

Ⅳ. 가격산출개요

1. 비교사례의 선정

다음 사례 중 본건과 유사성이 있는 다음 사례[나]를 선정하였습니다.

기호	구분	소재지	층수	전유면적 (m ²)	용도	금액(원)	단가 (원/m ²)	시점
가	매매	농서동 455외	지1층	79.2	공장(지식 산업센터)	307,317,000	@3,880,265	2023.12.
나	매매	농서동 455외	지1층	147.06	공장(지식 산업센터)	598,614,000	@4,070,542	2023.04.
다	경매	농서동 455외	지1층	147.06	공장(지식 산업센터)	586,000,000	@3,984,768	2024.01.

2. 사정보정

해당 거래사례는 거래당사자간에 특수한 사정이나 개별적 동기가 개제되어 있지 않은 정상적인 거래인 것으로 판단됩니다.[1.00]

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 시점수정

집합건물 가격동향조사 중 본건에 적용가능한 경기 오피스 자본수익률을 적용하였습니다.

산식	시점수정치
$(1+0.0027*65/91) * 1.0003 * 1.0028 * 1.0086 * 1.0064 * (1+0.0064*67/91)$	1.02497

23.2분기	23.3분기	23.4분기	24.1분기	24.2분기	24.3분기
0.27	0.03	0.28	0.86	0.64	0.64

4. 가격형성요인비교

구분	항목	격차율	비고
외부요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 교육시설 등의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)	1.00	대등합니다.
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 공용시설 규모, 구성, 상태 등	1.00	대등합니다.
개별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별, 향별 및 라인별), 부지에 대한 지분면적의 대소, 베란다의 유무 및 내부 평면방식(베이)	0.90	위치별 효용 등에서 열세합니다.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등합니다.
누계치	$1.00 * 1.00 * 0.90 * 1.00$		0.90

5. 거래사례비교법에 의한 비준가격

거래단가(원/m ²)	사정보정	시점수정	가격형성 요인비교	면적(m ²)	산정금액	결정금액(원)
4,070,542	1.00	1.02497	0.90	172.04	646,004,194	646,000,000

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	455외 2필지 프리미엄 원희캐슬 기흥서천	공장(지식 산업센터) 및 지원 시설(근린 생활시설, 기숙사)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층				
					지1층	15,429.17		
					1층	9,417.43		
					2층	9,090.24		
					3층	7,820.20		
					4층	7,647.42		
					5층	7,647.42		
					6층	3,409.50		
					7층	3,367.45		
					8층	3,367.45		
					9층	3,342.39		
10층	3,342.39							
2	경기도 용인시 기흥구 농서동	455	공장용지	준주거지역		5,785.4		
3	동 소	455-1	공장용지	준주거지역		6,112.1		
3	동 소	455-2	공장용지	준주거지역 (내)		7,031.1		
[1]				철근콘크리트구조 지1층 비017호	172.04	172.04	646,000,000	
				1~3. 소유권대지권	84.54	84.54		

					18,928.6			
							토지·건물 배분내역	
							토 지 :	258,400,000
							건 물 :	387,600,000
	합 계							₩646,000,000.-
			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 농서동 소재 농서근린공원 남측 인근에 위치하며 부근은 아파트단지, 연구시설, 생활편의시설, 학교, 공원 등이 소재함.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕으로서
외벽 : 복합판넬 마감 등
창호 : 새시창 등임.

(4) 이용상태

공장(지식산업센터)임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 화재 관련설비 등 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

3필 일단의 사다리형 토지로서 공장 및 지원시설부지임.

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, 남측 및 동측으로 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 지구단위계획구역, 중로2류(폭 15m~20m)(접함), 가축사육제한구역, 성장관리권역, 택지개발지구임.

(9) 공부와의 차이

--

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

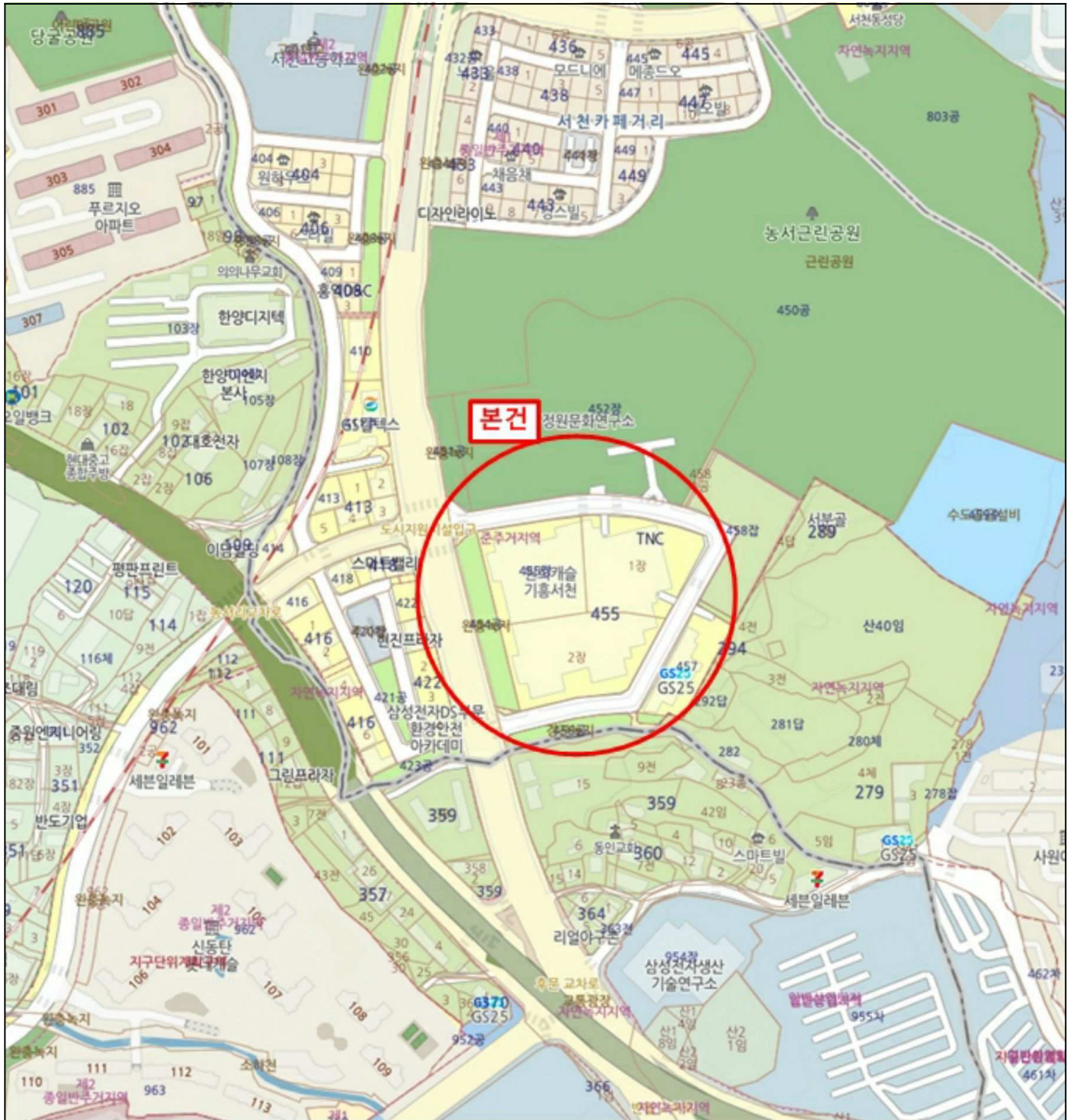
가. 임대관계는 미상임.

나. 본건 위치확인 및 이용현황 등은 외부관찰, 건축물대장 현황도면, 층별배치도 등을 참조하였으며 업무진행시 내부현황 등은 재확인바람.

위치도



소재지	경기도 용인시 기흥구 농서동 455 프리미엄원희캐슬기흥서천 지1층 비017호
-----	--

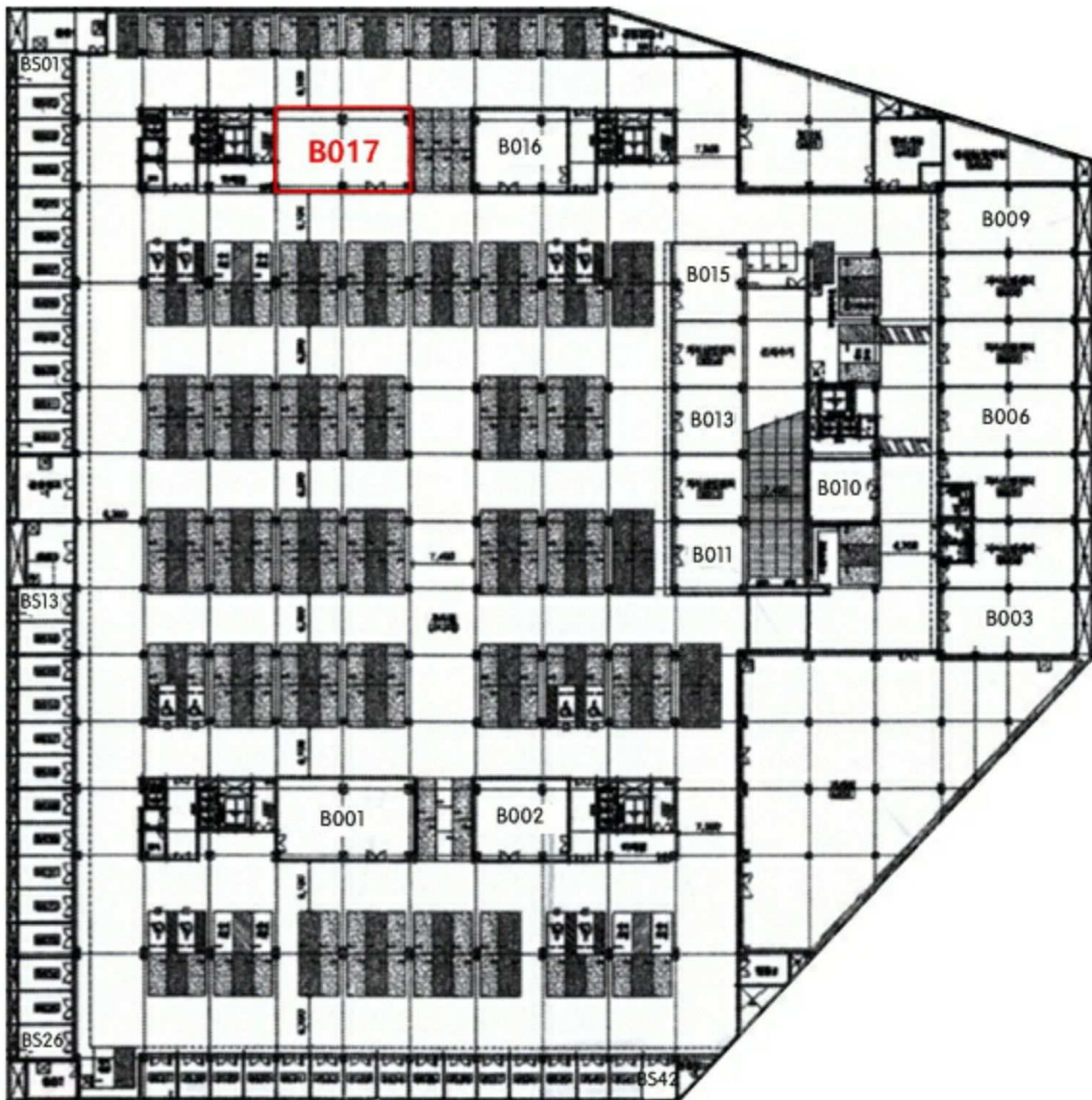


내부 구조도



소재지

경기도 용인시 기흥구 농서동 455 프리미엄원희캐슬기흥서천 지1층 비017호



[1] 프리미엄원희캐슬기흥서천 지1층 비017호



()



()



1 017



(B017)



(017)



(017)