

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 최혜진 소유물건(2024타경12988)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 김치상

감정평가서번호: M241206-01-003

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.

감정평가사사무소 민

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

박선영

감정평가액	일억육천팔백만원정(₩168,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김치상		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	최혜진 (2024타경12988)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.11	2024.12.09 ~ 2024.12.11	2024.12.12	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1호	구분건물	1호	-	168,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩168,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 용인시 수지구 상현동 소재 “중앙예담학교” 서측 인근에 위치하는 부동산(시그니처광고지식산업센터) 제지4층 비405호로, 수원지방법원에서 의뢰한 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 기준시점

(1) 기준가치

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 평가하였으며 제반 관련법규에 규정하는 평가방법과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였습니다.

(2) 기준시점 및 실시조사

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 12월 11일로 하였으며 2024년 12월 09일에서 12월 11일까지 실시조사를 실시하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였습니다.

3. 감정평가의 방법

본건 구분건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 의거 입지조건과 가로의 상태, 접근성, 관련 산업의 구성 및 연계성, 성숙도, 건물의 구조, 시공, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도, 현상 및 인근 동류형·유사집합건물의 분양사례와 거래사례 등 제반 가치형성요인 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일괄하여 거래

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사례비교법으로 평가하되 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 인근 동류형 유사물건의 정상적인 가격수준, 평가사례 등을 고려하여 시산가액의 합리성을 검토하였습니다.

4. 그 밖의 사항

- (1) 본건 소재지, 지번, 구조 및 면적 등은 귀 제시목록을 기준으로 하였으며, 본건의 호별 위치확인과 이용상태는 집합건축물대장상의 건축물현황도, 출입구에 기재된 호별표식 등 외관관찰 및 현장에서 탐문조사된 사항을 근거로 표시하였습니다.
- (2) 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 구분 건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나 귀원의 요청에 따라 대상부동산의 평가가액을 한국 감정평가협회에서 제시하는 집합건물 배분비율을 적의 조정하여 토지가액과 건물가액으로 배분한 후 구분건물 평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액의 산출

1. 시산가액산출 방법

본건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 시산가액을 산출하는 거래사례비교법으로 산정하였습니다.

2. 평가대상 물건의 개요

소재지	경기도 용인시 수지구 상현동 1184 (도로명 주소: 경기도 용인시 수지구 포은대로59번길 37)				
건물명	시그니처 광고 지식산업센터				
용도지역	준주거지역				
대지면적(㎡)	15,237.2	연면적(㎡)	60,795.13		
건물의 구조 및 규모	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하 4층 지상 10층				
용도	공장(지식산업센터) 공장(숙소) 근린생활시설	사용승인일	2023.03.17		
기호	층/호	용도	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1	지4층 비405호	공장 (지식산업센터)	38.81	44.84 (주차장 포함)	20.97

※공용면적은 집합건축물대장 전유부 상의 주된 공용면적의 합계임 .

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 시산가액의 산출

(1) 비교거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

[용인시 수지구]

[출처: 공급계약서, 감정평가정보체계]

사례	소재지	층/ 호수	전유 면적 (㎡)	거래금액(원)	전유면적당 단 가 (원/㎡)	거래시점	사용승인일
가	상현동 1184	지4 /비4**	55.23	217,088,200	3,931,000	2020.12.16	2023.03.17
나	상현동 1184	지4 /비4**	58.52	229,921,000	3,929,000	2020.12.16	2023.03.17
다	상현동 1184	지4 /비4**	47.19	186,075,600	3,943,000	2020.12.16	2023.03.17
라	상현동 1184	지4 /비4**	136.46	536,838,800	3,934,000	2020.12.16	2023.03.17
마	상현동 1220	지하1층 /B1**	80.14	500,480,000	6,245,000	2024.02.06	2023.03.17

2) 비교사례의 선정 및 사유

대상물건과 물적유사성이 높은 사례로서 거래사례 기호 (가)을 선정하였습니다.

(2) 사정보정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 사례가액을 정상화 하는 작업으로서, 상기 사례의 경우 사정보정요인이 없는 것으로 판단됩니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 시점수정

한국감정원이 분기별로 발표하는 주요지역별, 건물유형별 자본수익률 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기 상업용 부동산(오피스) 자본수익률”을 활용하여 비교하였습니다.

- 시점 수정치 산출

기 간	지역별/ 건물유형별	자본수익률 (%)	비 고
2020. 12. 16 ~2024. 12. 11	경기 /오피스	1.09931	$(1+0.0031*16/92)*(1+0.0107)*(1+0.0099)$ $* (1+0.0106)*(1+0.008)*(1+0.0077)$ $* (1+0.0071)*(1+0.0063)*(1+0.0021)$ $* (1+0.0015)*(1+0.0027)*(1+0.0003)$ $* (1+0.0028)*(1+0.0086)*(1+0.0064)$ $* (1+0.0055)*(1+0.0055*72/92) \approx 1.09931$

※ 거래일로부터 기준시점까지의 자본수익률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해 분기의 자본수익률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 분기의 자본수익률을 연장 적용하여 산출 하였습니다.

[상업용부동산 지역별 자본수익률표(오피스) : 경기 전체]

구 분	1분기	2분기	3분기	4분기
2020	-	-	-	0.31
2021	1.07	0.99	1.06	0.80
2022	0.77	0.71	0.63	0.21
2023	0.15	0.27	0.03	0.28
2024	0.86	0.64	0.55	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 가치형성요인 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목(공업용)	사례	본건	
외부 요인	외부진출의 용이성	1.00	1.00	동일 건물내의 사례로 차량이용의 편리성, 상업, 업무시설과의 접근성 등 제반 외부요인에서 대체로 대등함.
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)			
	동력자원 및 노동력 확보의 용이성			
	대중교통의 편의성			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	공급 및 처리시설의 상태 등			
내부 요인	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무	1.00	1.00	동일 건물내의 사례로 건물의 경과연수, 건물 관리상태, 구조 및 마감상태 등 제반 내부요인에서 본건과 사례는 대등함.
	입주업체의 용도 및 지원시설의 규모			
	건물의 구조 및 마감상태			
	단지 내 주차의 편리성 유무			
	경과연수에 따른 노후도 등			
	단지내 화물용 및 승객용 승강기의 편의성			
호별 요인	층별효용	1.00	1.00	위치별, 층별 차이 등 호별요인에서 본건과 사례는 대체로 대등함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식			
	전유면적의 비율			
	향별 효용 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	경매평가 목적임.
누 계		1.000		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 대상물건의 단가결정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
1	3,931,000	1.00	1.09931	1.000	4,321,388	4,321,000

(6) 대상물건의 시산가액

기 호	소재지	건물명	층	호명	전유 면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	산출가격 (원)	결정가격 (원)
1	경기도 용인시 수지구 상현동 1184	시그니처 광고 지식산업 센터	지4층	비405	38.81	4,321,000	167,698,010	168,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

(1) 인근 유사부동산 평가사례

[용인시 수지구]

[출처: 한국감정평가협회 감정평가정보]

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	평가목적	감정평가액	단가 (원/㎡)	기준시점
A	상현동 1184	시그니처광고 지식산업센터	비4**	47.19	담보	186,000,000	3,941,513	2023.05.31
B	상현동 1184	시그니처광고 지식산업센터	비4**	55.23	담보	218,000,000	3,947,130	2023.03.27
C	상현동 1184	시그니처광고 지식산업센터	비3**	45.32	담보	162,000,000	3,574,581	2023.05.11

(2) 유사부동산의 경매통계분석

[최근 1년간 평균 낙찰가율, 출처: 부동산태인]

지역통계		경기		
기간	용도	낙찰가율(%)	평균 낙찰가율(%)	낙찰건수
1년간 평균	아파트형 공장	67.55	65.76	206
	사무실	89.21	52.97	16

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

상기 주변지역 유사부동산 가격수준, 인근 유사부동산 평가사례 등을 종합적으로 고려한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였으며, 본건이 속한 ‘시그니처 광고 지식산업센터’는 공장, 사무실, 근린생활시설 등으로 구성되며 기준시점 현재 활성화가 더디게 진행되는 것으로 조사되며 객관적인 임대료 수준 등을 파악하기 어려운 점과 대상물건의 특성을 고려하여 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서 규정에 의거 다른 감정평가 방법으로 산출한 시산가액과 비교검토하지 아니하였습니다.

3. 감정평가액

소재지	건물명	층	호	감정평가액(원)	도로명 주소
경기도 용인시 수지구 상현동 1184	시그니처 광고 지식산업 센터	지4층	비405	168,000,000	경기도 용인시 수지구 포은대로59번길 37

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 [도로명주소] 경기도 용인시 수지구 포은대로59번길 37	1184 시그니처 광고지식 산업센터	공장 (지식산업 센터) 공장(숙소) 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 10층 지4층 지3층 지2층 지1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층					
							7840.23		
							6352.07		
							9637.48		
							6556.62		
							3179.62		
							2998.38		
							3005.61		
							3037.67		
							3050.26		
							3005.61		
							3037.67		
							3050.26		
							2973.17		
		3070.48							
1)	경기도 용인시 수지구 상현동	1184	대	준주거지역 (내) 지4층 비405호 철근콘크리트구조 1)소유권 .대지권	15,237.2				
						38.81	38.81	168,000,000	비준가격 공용면적 포함
						20.97			
						-----	20.97		
						15,237.2			
					토지 · 건물				
					토 지 :		배분내역		
					건 물 :		50,400,000		
							117,600,000		
합 계							₩168,000,000.-		
				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 "중앙예뿔학교" 서측 인근에 위치하며 주변은 요양병원, 지식산업센터, 공동주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 주변환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 제차량의 접근이 가능하며 남측인근을 통과하는 '포은대로'변으로 노선버스정류장이 소재하는 등 제반교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 10층 건내 지하4층 비405호로

외벽 : 외장 강화유리, 외장석재, 복합판넬 등 마감
내벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감

(4) 이용상태

집합건축물대장상 용도는 공장(지식산업센터)이며 사무실((주)벳다이브)로 이용중인 것으로 탐문조사됨.

(5) 설비내역

위생급배수설비, 승강기, 소방설비, 지하주차장 등

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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) |

부정형의 토지로 지식산업센터의 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

교량을 이용하여 동측을 통과하는 왕복2차선 도로에 접근가능함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 준주거지역 , 지구단위계획구역 , 중로3류(폭 12m~15m)(접합)
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지
및 군사시설 보호법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구<택지개발촉진법>

(9) 공부와의 차이

해당없음.

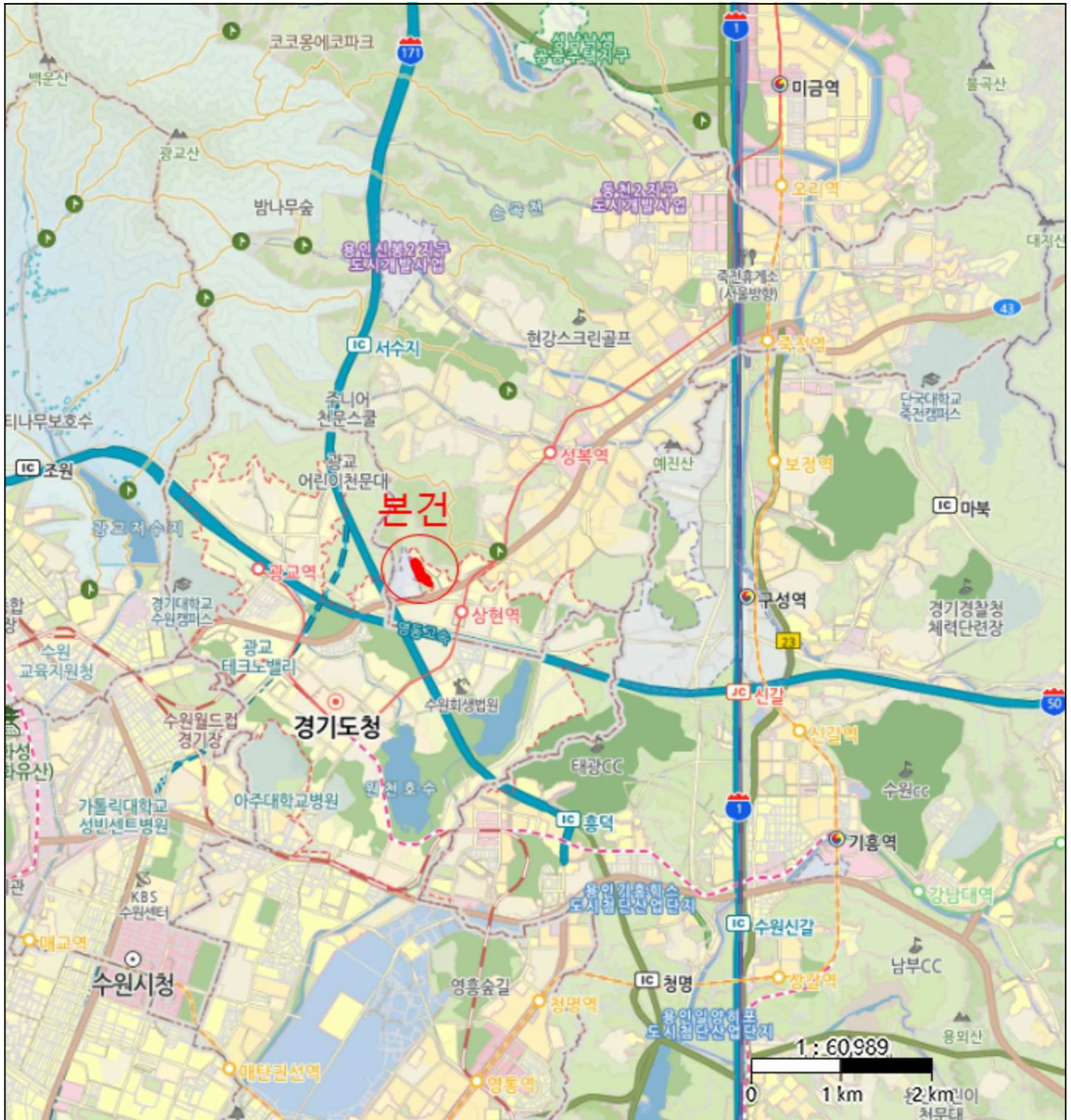
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대사항은 미상임.

광역위치도



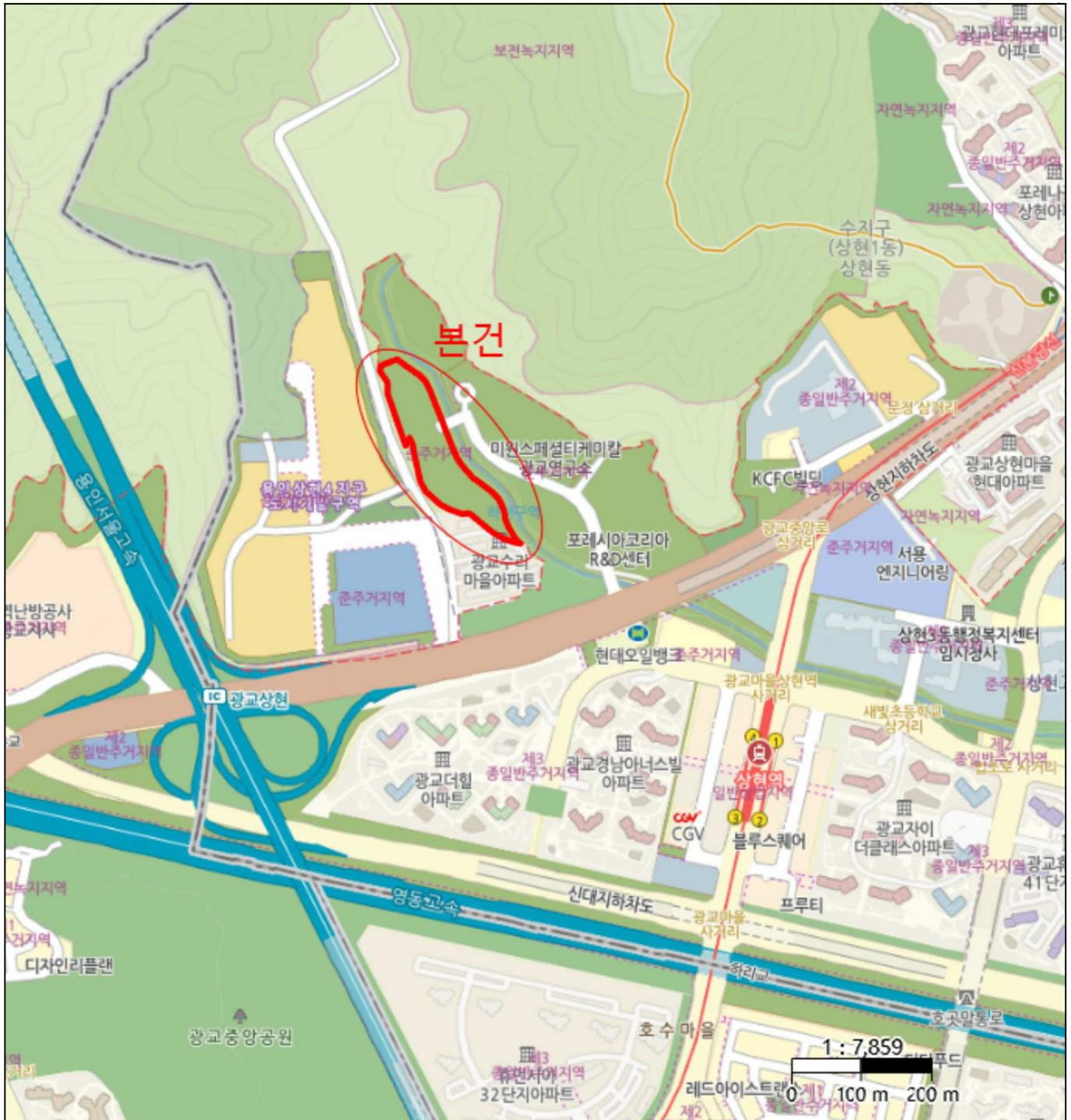
소재지	경기도 용인시 수지구 상현동 1184 시그니처광교 지식산업센터 지4층 비405호
-----	--



위치도



소재지	경기도 용인시 수지구 상현동 1184 시그니처광교 지식산업센터 지4층 비405호
-----	--



건물개황도

호별배치도 및 내부구조도

본건: 경기도 용인시 수지구 상현동 1184
시그니처광교지식산업센터 지4층 비405호





()



