

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명 : 2022년 뮤지엄파크(경기도 박물관, 경기도 어린이박물관, 백남준아트센터) 주차장 위탁임료 감정평가
감정의뢰인 : 경기문화재단장
평가서번호 : 한강 제C202110-06001

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)한강감정평가법인 경기지사



(임대료) 감정평가표

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

감정평가사
전성철

(주)한강감정평가법인 경기지사장

김진일

김진일



감정평가액	—금 일억사백사십칠만원정(₩104,470,000.-)			
의뢰인	경기문화재단장	감정평가 목적	임대료	
채무자	—	제출처	경기문화재단	
소유자 (대상업체명)	—	기준가치	시장가치	
		감정평가 조건	—	
목 록 표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
		2022. 01. 01	2021. 10. 19 ~ 2021. 10. 28	2021. 10. 28

감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	임대료	1식	임대료	1식	-	104,470,000
		이	하	여	백	
	합계					₩ 104,470,000 .-

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 감정평가사
김진일

김진일



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 용인시 기흥구 상갈동 소재 "뮤지엄파크(경기도박물관, 경기도어린이박물관, 백남준아트센터)"의 주차장 위탁운영에 대한 위탁수수료 산정을 위한 임대료 산정 목적의 감정평가임.

2. 대상물건

일련 번호	소재지	명칭	면적 (㎡)	주차 면수 (대)	차종별주차면수(대)					비고
					경차	장애인	대형 (버스)	중소형	임산부- 어르신	
1	경기도 용인시 기흥구 상갈동 496	경기도박물관 부설주차장	3,294.0	78	3	4	19	49	3	연간임료 (2022.01.01 ~ 2022.12.31)
2		경기도어린이박물관 부설주차장	1,044.0	92	4	4	-	81	3	연간임료 (2022.01.01 ~ 2022.12.31)
3		백남준아트센터 부설주차장	1,614.0	63	-	3	2	55	3	연간임료 (2022.01.01 ~ 2022.12.31)
4	경기도 용인시 기흥구 상갈동 144-2	백남준아트센터 노외주차장	3,642.0	104	-	3	-	101	-	연간임료 (2022.01.01 ~ 2022.12.31)
합계			9,594.0	337	7	14	21	286	9	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜로 하며, 다만 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜에 가격조사가 가능한 경우에만 기준시점으로 할 수 있다고 규정하고 있는 바, 본건 평가의 기준시점은 귀 제시일인 2022년 01월 01일임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

귀 의뢰목록을 기준으로 본건 대상물건에 대하여 2021년 10월 19일 ~ 2021년 10월 28일에 현황 등을 조사하고, 제반 자료를 수집 및 분석함.

5. 그 밖의 사항

- (1) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련 공부 등에 의거함.
- (2) 본건 각 주차장은 구분되어 있으나 실제 경기유지엄 파크 내 시설의 일부로 각 주차장이 일괄되어 사용되고 있는 점등을 감안하여 주차면 전체를 일괄하여 감정평가하였으니 업무진행시 참고바람.
- (3) 본건 임료평가의 임료산정기간은 1년 단위로 산정하였으며, 귀 제시 기준시점으로부터 향후 1년간(2022년 01월 01일 ~ 2022년 12월 31일)의 연간실질임료임.
- (4) 본건은 임대보증금이 없는 경우의 연간실질임료의 평가로 임차인의 사용수익에 수반하여 발생하는 전기료, 수도료, 냉난방비, 청소비 등 부가사용료, 공익비 및 부가가치세 등은 포함되지 아니함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 물건의 개황

1. 위치 및 주위환경

본건은 경기도 용인시 기흥구 상갈동 소재 "신갈고등학교" 남측 인근 "경기뮤지엄파크" 내부 및 외부에 위치하며, 주위는 학교, 관공서, 아파트, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

2. 교통상황

본건까지 제반차량으로 접근이 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

3. 이용상황

주차장으로 이용중임.

4. 토지이용계획

자연녹지지역임.

Ⅲ. 기준가치 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준가치

본건은 「공유재산 및 물품관리법」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하고, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정함.

2. 감정평가조건

해당사항은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

(1) 감정평가방식

「감정평가에 관한 규칙」 제11조 감정평가방식

감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

(2) 임대료의 감정평가방법

- 1) 「감정평가에 관한 규칙」 제22조에 따라 임대료를 감정평가할 때에는 임대사례기준법을 적용하여야 함.
- 2) 임대사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 임대사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말함.
- 3) 적산법이란 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함한다. 이하 같다)를 산정하는 감정평가방법을 말함.
- 4) 수익분석법이란 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말함.

(3) 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제22조 및 평가목적 등을 고려하여 임대사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 임대사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 임대사례비교법에 의한 비준임료

(1) 감정평가방법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 임대사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 임료를 산정함.

(2) 임대사례의 선정

1) 선정기준

대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 임대사례 중 대상물건과 지리적으로 가깝고 이용상황, 규모 및 관리상태 등 가치형성요인의 비교가 가능하다고 인정되는 사례를 선정함.

2) 인근 임대사례

[출처 : 온비드]

기호	소재지	지번	시설명	주차면수	총임대료(원)	임대계약기간	연간임대료(원)	주차면당임료(원/면)	비고
(a)	용인시 기흥구 보정동	1353	죽전로 (누리에뜰) 노상주차장	75	165,900,000	2021.09.26. ~ 2023.09.25	82,950,000	1,106,000	입찰 계약
(b)	용인시 기흥구 신갈동	109	기흥 노상주차장	109	142,000,000	2021.04.01. ~ 2023.03.31	71,000,000	651,376	입찰 계약
(c)	용인지 기흥구 구갈동	353	구갈로 노상주차장	43	38,099,900	2020.09.12. ~ 2022.09.11	19,049,950	443,022	입찰 계약

3) 선정기준

상기 임대사례는 일반입찰을 통해 계약된 인근 사례들로서, 비교적 최근의 사례로 비교가능성이 높다고 판단되는 사례 (a)를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 사정보정

사정보정은 임대사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 계약당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 사례가격이 적정하지 아니할 경우 이를 정상화하는 것으로, 상기 비교임대사례로 선정된 사례는 정상적인 임대사례로 판단되어 별도의 사정보정을 요하지 않음.(1.000)

(4) 시점수정

시점수정은 임대사례의 임대시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 임대료 수준의 변동이 있는 경우에 임대사례의 임대료를 기준시점의 임대료 수준으로 정상화하는 것으로 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수 중 비주거용 부동산 관리지수를 적용함.

임대사례	기준시점	2021년 09월 비주거용부동산관리지수	시점수정치
	사례임대차시점	2021년 09월 비주거용부동산관리지수	
(a)	2022.01.01	108.16	1.00000
	2021.09.26	108.16	

※ 생산자물가지수가 미고시된 경우 최종 고시월의 생산자물가지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 가치형성요인의 비교

- 가치형성요인 비교항목

가치형성요인	세부항목
외부요인	지리적 위치 및 입지조건
	교통시설 및 인근 상업시설 등과의 접근성
	인근환경, 유동인구 및 통행량 등
	인근 상가의 성숙도
개별요인	주차운영 및 관리의 용이성
	주차면적 및 설비
	고객 접근의 용이성
그 밖의 요인	장래의 동향
	기타 가치에 영향을 미치는 요인

- 가치형성요인 비교치 결정

구분	외부요인	개별요인	그 밖의 요인	비교치
	0.40	0.70	1.00	0.280
일련번호 1~4 거래사례 (a)	- 외부요인 : 본건은 사례 대비 인근 환경, 유동인구, 교통시설 및 인근상업시설 등과의 접근성 등에서 열세함. - 개별요인 : 본건은 사례대비 고객 접근의 용이성 등에서 열세함. - 그 밖의 요인 : 본건은 사례와 대등함.			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(6) 임대사례비교법에 의한 비준임료

일련 번호	임대 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/면)	결정단가 (원/면)
1~4	(a)	1,106,000	1.000	1.00000	0.280	309,680	310,000

※ 결정단가는 유효숫자 3자리로 표기함.

V. 감정평가액 결정 의견

1. 연간실질임료의 결정

상기 임대사례에 기준한 비준임료는 평가전례 및 인근 임대가격수준 등에 비추어 합리성이 인정되므로 다음과 같이 본건의 연간실질임료를 결정함.

일련번호	시설명	면적 (㎡)	주차면수 (대)	결정임료 (원/면)	연간실질임료 (원)	비고
1	경기도박물관 부설주차장	3,294.0	78	310,000	104,470,000	2022.01.01 ~ 2022.12.31
2	경기도어린이박물관 부설주차장	1,044.0	92			
3	백남준아트센터 부설주차장	1,614.0	63			
4	백남준아트센터 노외주차장	3,642.0	104			
합계		9,594.0	337	-	-	-

2. 결정 의견

「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 및 제 관계법령 등에 의거하여 대상물건을 적정하게 평가하였음.

- 끝 -

임대료 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용 도 지 역 및 구 조	주차면수		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1	경기도 용인시 기흥구 상갈동	496	주차장 (경기도박물관 부설주차장)	자연녹지지역	78	337	104,470,000	비준임료 (2022.01.01 ~2022.12.31)
2	동소	496	주차장 (경기도 어린이박물관 부설주차장)	자연녹지지역	92			
3	동소	496	주차장 (백남준 아트센터 부설주차장)	자연녹지지역	63			
4	동소	144-2	주차장 (백남준 아트센터 노외주차장)	자연녹지지역	104			
합 계							₩ 104,470,000 .-	- 이 하 여 백 -

위 치 도

소재지

경기도 용인시 기흥구 상갈동 496 외



사 진 용 지



[일련번호(1) 경기도박물관 부설주차장 전경 1]



[일련번호(1) 경기도박물관 부설주차장 전경 2]

사 진 용 지



[일련번호(2) 경기도 어린이 박물관 부설주차장 전경 1]



[일련번호(2) 경기도 어린이 박물관 부설주차장 전경 2]

사 진 용 지



[일련번호(3) 백남준아트센터 부설주차장 전경 1]



[일련번호(3) 백남준아트센터 부설주차장 전경 2]

사 진 용 지



[일련번호(4) 백남준아트센터 노외주차장 전경 1]



[일련번호(4) 백남준아트센터 노외주차장 전경 2]