

감정평가서

건명	2022년 뮤지엄파크 주차장 위탁임료 산정(시설안전팀-4603)
의뢰인	경기문화재단 뮤지엄지원단장
감정서번호	211008-2470625-0001

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.

설악감정평가사사무소



<http://cert.kapanet.or.kr>

심사필증

심사번호	21-9803	발급일자	2021-10-29 오전 11:15:00
평가의뢰처	경기문화재단	평가목적	임대료, 사용료, 공급가격
물건종별	지장물	감정평가서번호	211008-2470625-0001
평가기관	설악감정평가사사무소		
건명	임대료(2022년 뮤지엄파크 주차장 임대료 산정)-협회추천		
물건소재지	경기도 용인시 기흥구 상갈동 496외		
평가금액	₩111,884,000		

우리 협회의 감정평가심사위원회에서 『감정평가 심사업무 관리지침』의 규정에 의하여 심사하였음을 확인합니다.

감정평가심사위원회 위원장 (직인)



본 위원회는 감정평가서가 관련 법령과 감정평가이론 등에 따라 작성되었는지 여부를 심사하였으며, 협회(위원회)는 감정평가심사에 대하여 민사 형사상의 책임을 지지 않습니다.

본 감정평가서의 감정평가 심사업무가 제반절차에 따라 공정하게 수행되었기에 심사필증을 발행합니다.

한국감정평가사협회장 (직인)



발급번호 : http://cert.kapanet.or.kr/mobile/?No_cert=21-24856-02DB9684

▶ 본 필증의 진위여부는 QR코드 또는 인증센터(<http://cert.kapanet.or.kr>)에서 확인할 수 있습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 경기문화재단 뮤지엄파크(경기도박물관, 경기도어린이박물관, 백남준아트센터)의 2022년도 주차장 위탁운영을 위한 임료 산정 감정평가입니다.

2. 감정평가의 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 '시장가치'를 기준으로 평가하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없습니다.

3. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가실무기준」 등 관계법령의 제 규정과 제반 감정평가 일반이론 및 실무기법을 적용하여 평가하였습니다.

4. 기준시점 결정 및 임료산정기간

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항 단서규정에 따라 귀 제시 의뢰일인 2022년 01월 01일자이며, 본건의 임료산정 개시일(기준시점)은 2022년 01월 01일이고 임료산정 종료일은 2022년 12월 31일입니다.

5. 기타

본건 감정목적물의 소재지, 면적, 주차면수 등 주차장 현황 및 제반 위탁사항 등은 귀 제시자료 등에 의하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가 목적물의 개요

1. 대상물건의 확정

번호	소재지	명칭	면적 (㎡)	주차 면수	차종별주차면수				
					경차	장애인	대형 (버스)	중소형	임산부, 어르신
1	상갈로 6 (경기도 용인시 기흥구 상갈동 496)	경기도박물관 부설주차장	3,294	78	3	4	19	49	3
2		경기도어린이 박물관 부설주차장	1,044	92	4	4	-	81	3
3	백남준로 10 (경기도 용인시 기흥구 상갈동 496)	백남준 아트센터 부설주차장	1,614	63	-	3	2	55	3
4	경기도 용인시 기흥구 상갈동 144-2	백남준 아트센터 노외주차장	3,642	104	-	3	-	101	-
합 계			9,594	337	7	14	21	286	9

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2. 위치 및 주변환경

본건은 경기도 용인시 기흥구 상갈동 소재 ‘신갈고등학교’ 남측에 위치하는 “경기유지엄파크” 내 ‘경기도박물관’ 및 ‘경기도어린이박물관’, ‘백남준아트센터’ 주차장으로서, 유지엄파크 주변은 학교, 관공서, 아파트 단지, 근린생활시설 등이 혼재하며 동측으로는 상갈공원이 위치하고 있습니다.

3. 도로 및 교통상황

본건 유지엄파크 외곽으로 백남준로 및 상갈로와 접하여 금화로, 신갈로, 중부대로 등과 연계되고, 서측 직선거리 약30m 내외 거리에 경부고속도로 수원신갈IC가 위치하고 있으며, 본건 유지엄파크 경기도박물관 정문 및 주변 간선도로변으로 버스정류장이 수군데 소재합니다.

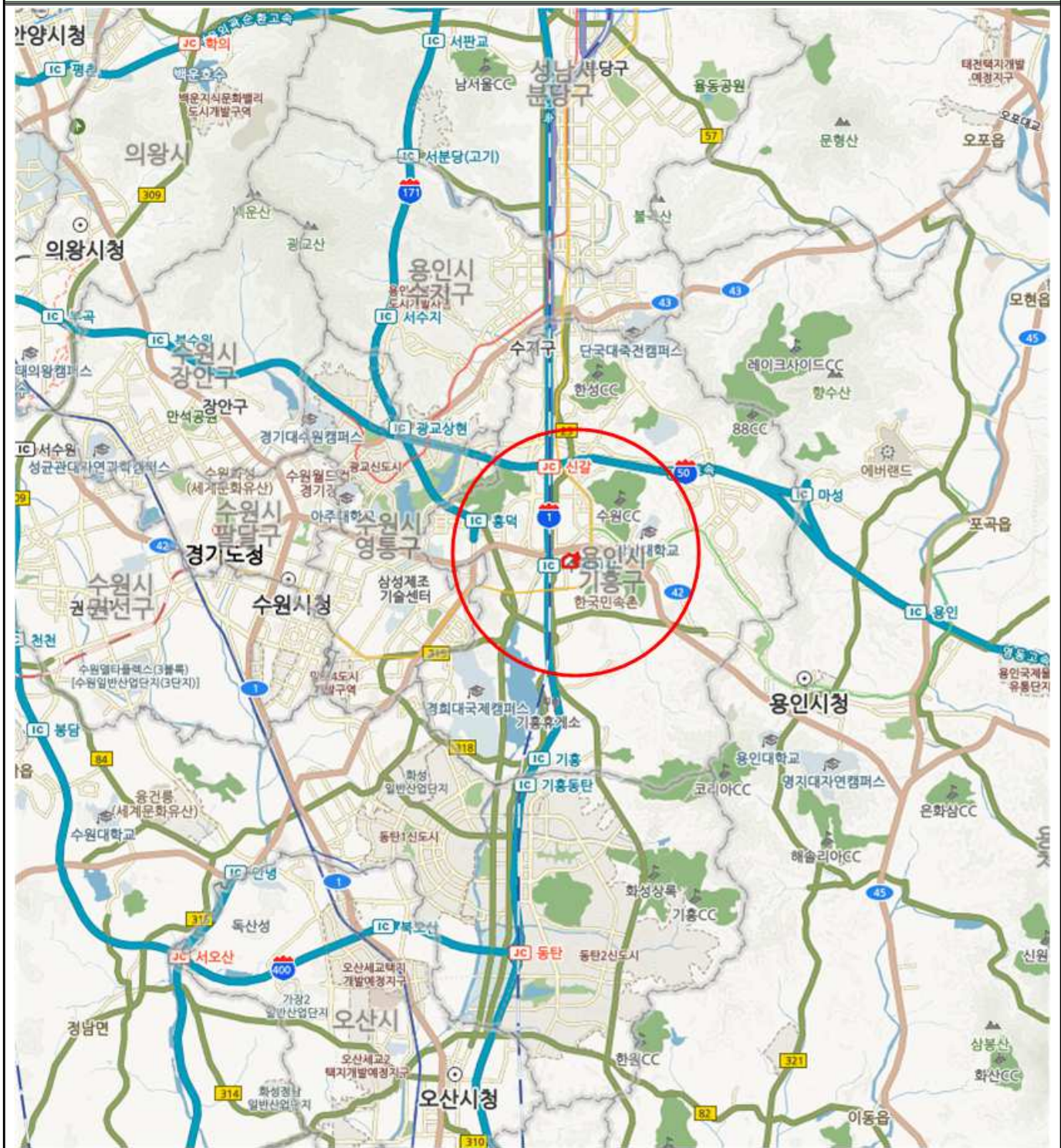
4. 토지이용계획사항

- 상갈동 496 : 도시지역, 자연녹지지역, 근린공원(저축), 소로3류(폭 8M 미만)(2015- 03- 06)(국지도로)(저축), 중로1류(폭 20M~ 25M)(2015- 03- 06)(접합), 중로1류(폭 20M~ 25M)(국지도로)(저축), 중로2류(폭 15M~ 20M)(2015- 03- 06)(집산도로)(접합) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법> 토지거래계약에관한허가구역(외국인등 및 국내법인·단체 대상, 주택용 토지로 한정)
- 상갈동 144- 2 : 도시지역, 자연녹지지역, 주차장(저축), 중로1류(폭 20M~ 25M)(국지도로)(저축) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법> 토지거래계약에관한허가구역(외국인등 및 국내법인·단체 대상, 주택용 토지로 한정)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

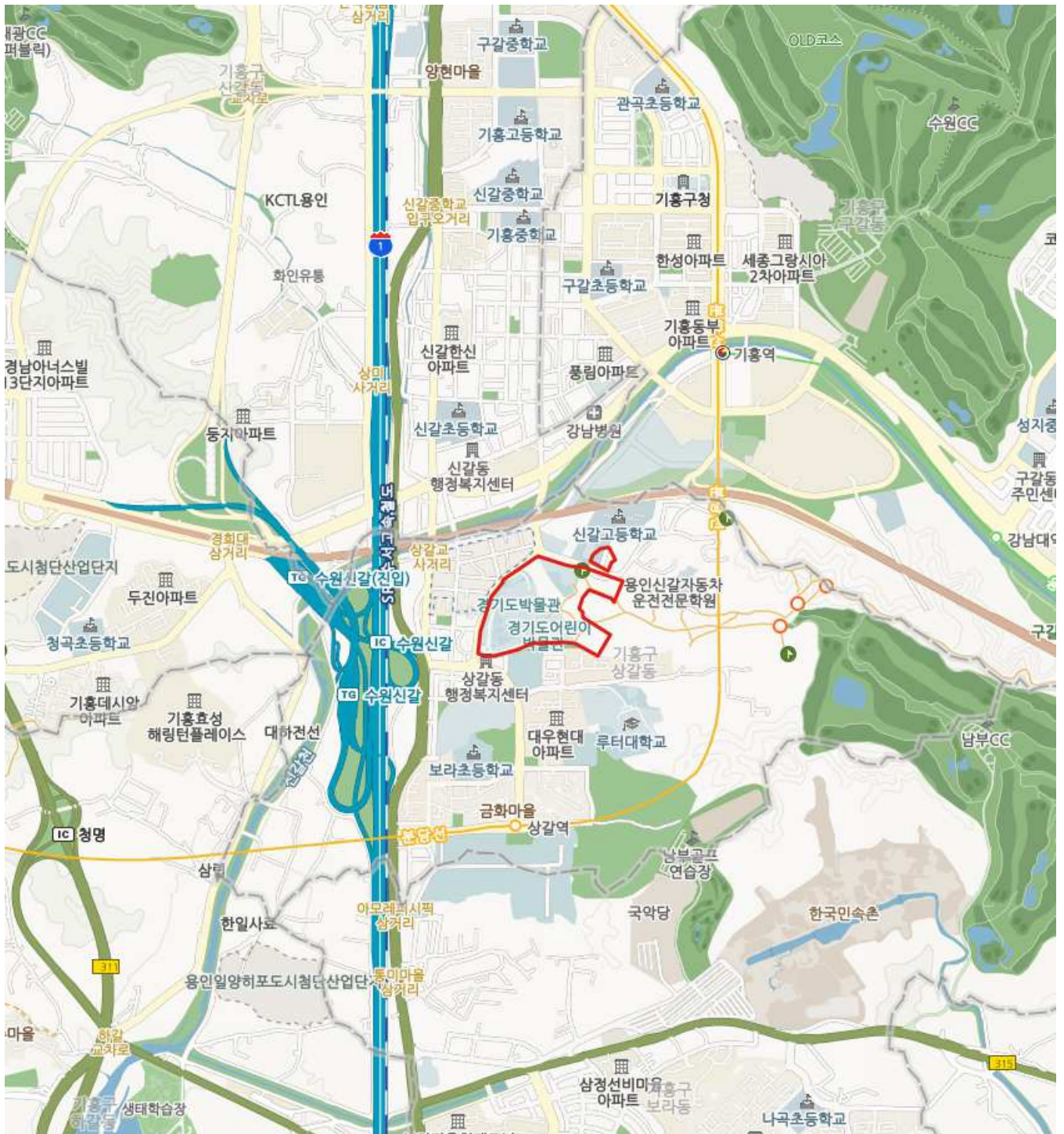
5. 위치도

광역위치도



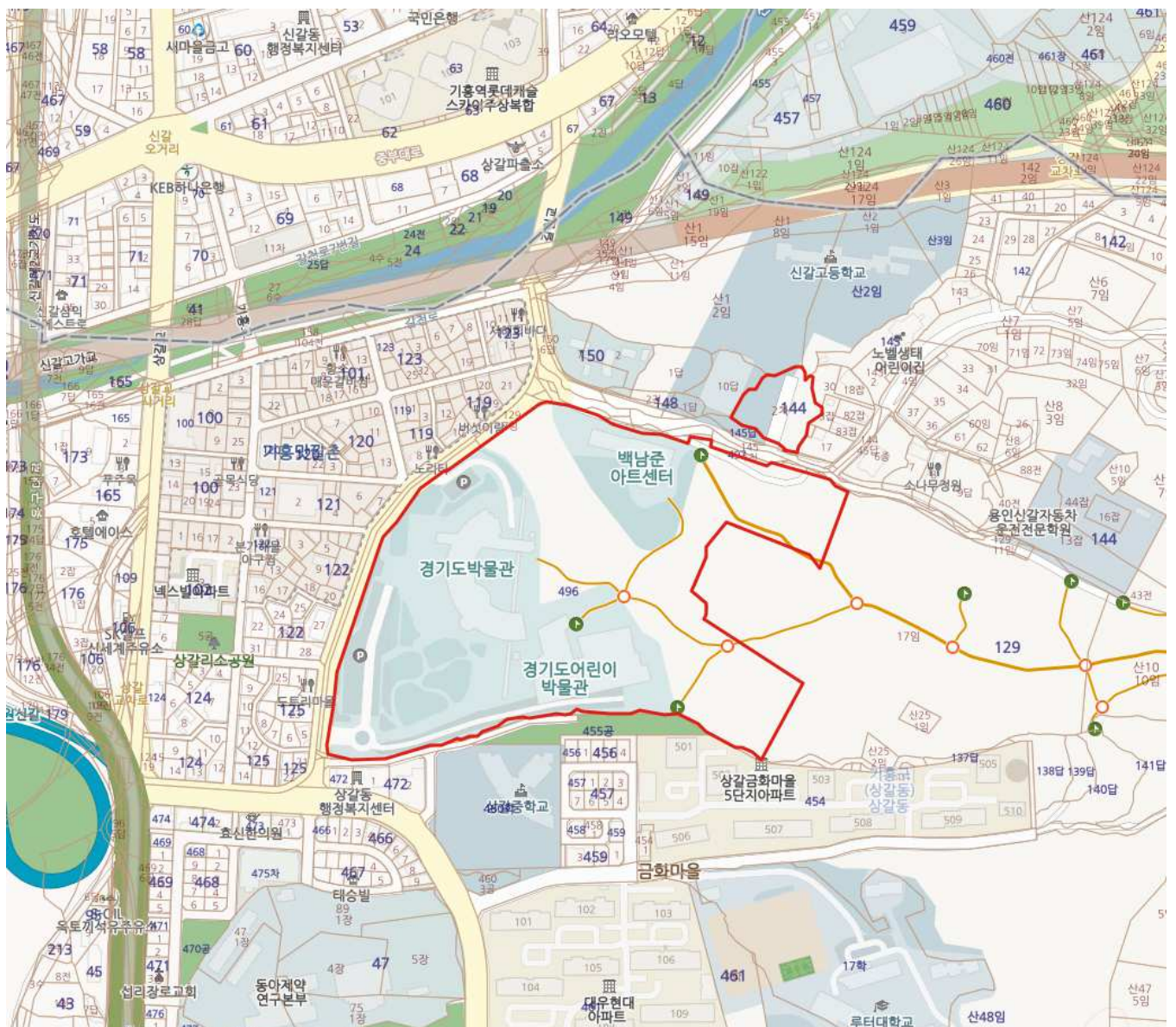
감정평가액 산출근거 및 결정의견

위치도



감정평가액 산출근거 및 결정의견

지번약도



감정평가액 산출근거 및 결정의견

주차장 위치면



감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 임료가격 산출방법

1. 감정평가의 방법

가. 감정평가의 3방식

1) 원가방식

원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법입니다.

2) 비교방식

거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따른 공시지가기준법으로서, 대상물건과 가치형성 요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법입니다.

3) 수익방식

수익환원법이나 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초하여 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금 흐름을 환원하거나 할인하여 대상 물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법입니다.

나. 임대료의 감정평가

1) 기준

감정평가액 산출근거 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제22조에 따라 임대료의 감정평가는 임대사례비교법을 적용합니다.

2) 임대사례비교법

「감정평가에 관한 규칙」 제2조의 8에 따라 임대사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 임대사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법으로, 이에 따라 산정된 임대료는 비준임료입니다.

다. 감정평가 방법의 결정

- 「감정평가에 관한 규칙」 제22조(임대료의 감정평가) 및 「감정평가 실무기준」 400-3-3-2(임대사례비교법) 규정에 의하여 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 임대사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법인 임대사례비교법에 따라 산정된 비준임료로 임대료를 결정하였습니다.
- 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제②항 단서조항(다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다)에 의거 주된 평가방법으로 산출한 시산가액과 다른 평가방법으로 산출한 시산가액과를 비교하여 그 합리성을 검토하는 시산가액의 조정은 별도로 시행치 아니하고 인근 유사 물건의 임대가격수준 등을 분석하여 산출가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.
- 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제②항의 규정에 의해 임대사례비교법에 의한 시산

감정평가액 산출근거 및 결정의견

가액과 다른 평가방법으로 산출한 시산가액과를 비교하여 그 합리성을 검토하여야 하나, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제②항 단서조항(다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다)에 의거, 적산법에 의한 적산임료는 본건 감정평가 대상물이 경기유지엄파크 내 주차장으로 이용되는 토지부분 만에 대한 기초가격과 기대이율의 산정이 곤란하고, 수익분석법에 의한 수익임대료의 경우 주차수익 중 토지부분 만에 귀속되는 기여분 산정이 곤란한 점 등, 본건 평가 대상물의 특성 상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로 판단되어, 시산가액의 조정은 별도로 시행치 아니하였습니다.

2. 기타사항

- 본건은 경기유지엄파크 내 박물관 및 아트센터 등의 부설(노외)주차장으로서, 각 주차장이 구분되어 있으나 실제 경기유지엄파크 내 시설의 일부로 각 주차장이 일괄되어 사용되고 있는 점 등을 감안하여 주차면 전체를 일괄하여 평가하였습니다.
- 본건 임대료 감정평가액은 공익비 및 부가사용료, 부가가치세 등이 포함되지 아니한 연간(2022.01.01. ~ 2022.12.31.) 실질임료입니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 산출근거

1. 임대사례비교법에 의한 비준임료 산출식

비준임료 = 비교 임대사례 연간 임대료 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교

2. 임대사례의 선정

가. 인근 유사물건 임대사례 현황

(자료출처 : 온비드)

사례 기호	소재지	주차장명	주차 면수	총임대료 (원)	임대 계약기간	연간임대료	
						(원)	(원/면)
A	보정동 1353번지 일원	죽전로 (누리에뜰) 노상주차장	75	165,900,000	2021.09.26 ~ 2023.09.25	82,950,000	1,106,000
B	신갈동 83번지 일원	기흥 노상주차장	109	142,000,000	2021.04.01 ~ 2023.03.31	71,000,000	651,376
C	구갈로 72번길	구갈로 노상주차장	43	38,099,900	2020.09.12 ~ 2022.09.11	19,049,950	443,022
D	수지구 풍덕천동 789번지 일원	수지 공영 노상주차장	81	81,230,000	2021.02.14 ~ 2023.02.13	40,615,000	501,420

감정평가액 산출근거 및 결정의견

나. 비교사례 선정 및 선정사유

인근 유사물건 주차장의 임대사례 중 계약기간(임대개시일)이 비교적 최근의 사례이고, 본건 대상물과 가격형성요인의 비교 가능성이 높은 임대사례 기호 A를 비교사례로 선정 하였습니다.

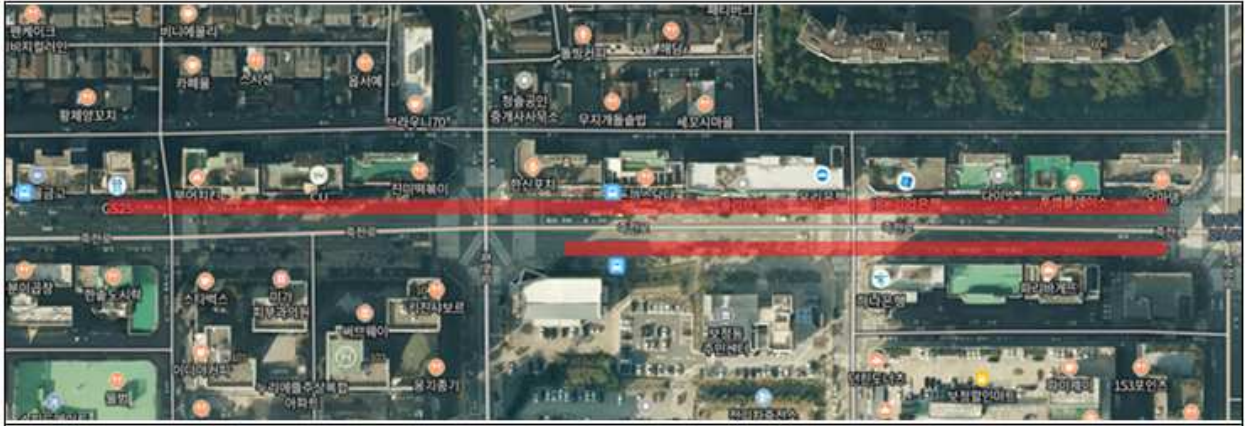
사례 기호	소재지	주차장명	주차 면수	총임대료 (원)	임대 계약기간	년간임대료(원)	
						(원)	(원/면)
A	보정동 1353번지 일원	죽전로 (누리에들) 노상주차장	75 일반 70 장애인 5	165,900,000	2021.09.26 ~ 2023.09.25 (2년)	82,950,000	1,106,000

위
치
도



감정평가액 산출근거 및 결정의견

주
차
면
위
치



주
차
면
현
황



감정평가액 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

감정평가실무기준 400-3-3-1-3 사정보정

거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에는 사정보정을 통해 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하여야 한다.

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 본건 평가에 선정된 비교 임대사례는 한국자산관리공사 전자처분시스템(온비드)을 이용한 전자입찰방식의 집행으로 제한경쟁(지역제한) 입찰로서, 입찰에 부치는 사항 및 입찰방법, 입찰 참가자격, 낙찰자의 결정방법, 입찰의 무효, 계약체결 유의사항 등 계약에 관한 제반사항이 충분히 일반에 공고된 후 낙찰체결된 사례이므로 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 아니하였습니다. (1.00)

4. 시점수정

감정평가실무기준 400-3-3-1-4 시점수정

① 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에는 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 시점수정하여야 한다.

② 시점수정은 사례물건의 가격 변동률로 한다. 다만, 사례물건의 가격 변동률을 구할 수 없거나 사례물건의 가격 변동률로 시점수정하는 것이 적절하지 않은 경우에는 지가변동률·건축비지수·임대료지수·생산자물가지수·주택가격동향지수 등을 고려하여 가격 변동률을 구할 수 있다.

가. 비주거용부동산 관리지수

한국은행법 제86조의 규정에 의하여 한국은행이 매월 조사·발표하는 생산자물가지수 중 비주거용 부동산관리지수를 적용하였습니다. (2015=100)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

기 간	총지수	변동률(%)	비고
2021년 09월	108.16	1.0000 (2021.09.26. ~ 2022.01.01.)	2021년 10월 이후는 미고시로 서 직전월인 2021년 09월의 지수를 적용하였습니다.
2021년 08월	108.02		
2021년 07월	108.02		
2021년 06월	107.79		
2021년 05월	107.85		
2021년 04월	107.83		
2021년 03월	107.69		
2021년 02월	107.63		
2021년 01월	107.51		

나. 지가변동률

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조의 규정에 의하여 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지역별·용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2021년 08월 이후의 변동률은 미고시로서, 직전월 변동률을 연장적용하였습니다.

기 간	구 분	지가변동율(%)	비고
2021.09.26. ~ 2022.01.01.	경기도 용인시 기흥구 상업지역	0.457	경기도 용인시 기흥구 (21.09.26~22.01.01) (상업) 2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.140 $(1 + 0.00140 * 5/30) * (1 + 0.00140 * 93/30) \approx 1.00457$
	경기도 용인시 기흥구 녹지지역	1.383	경기도 용인시 기흥구 (21.09.26~22.01.01) (녹지) 2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.423 $(1 + 0.00423 * 5/30) * (1 + 0.00423 * 93/30) \approx 1.01383$

감정평가액 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정치 결정

사례의 시점으로부터 대상물건의 기준시점일까지 시점을 정상화하는 시점수정 방법으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있습니다.

본건은 주차장 임대료 산정을 위한 감정평가이고 임대사례지의 용도지역(상업지역)과 본건 주차장 토지의 용도지역(녹지지역)이 상이한 등 지가변동률의 적용보다는 종합적이고 전국적인 가격통계지수인 생산자물가지수(비주거용 부동산관리지수)가 본건 감정평가의 시점수정에 적절한 것으로 판단되는 바, 생산자물가지수를 기준하여 시점수정치를 적용하였습니다.

5. 가치형성요인비교

조건	세부항목	비교
외부 요인	지리적 위치 및 입지조건	임대사례는 용구대로 죽현교차로에서 동측으로 이어지는 죽전로변의 주차장으로서, 본건의 제반 외부요인 열세합니다. (0.40)
	교통시설 및 인근 상업시설 등과의 접근성	
	인근환경, 유동인구 및 통행량 등	
	인근 상가의 성숙도	
개별 요인	주차운영 및 관리의 용이성	임대사례는 가로변의 주차장이고 본건은 공공시설물 내 주차장으로 본건의 주차장운영 및 관리, 제반 설비 등은 우세하나, 임대사례는 주변의 주거시설 및 상업시설, 관공서 등의 이용객이 수시로 용이하게 이용가능하나, 본건은 일반적으로 뮤지엄파크 내 관람객 등으로 이용이 제한되는 등 고객접근성이 열세하여 종합적 개별요인 열세합니다. (0.75)
	주차면적 및 설비	
	고객의 접근의 용이성	
그 밖의 요인	장래의 동향	임대사례 및 본건의 각 위탁에 따른 계약내용 및 상세운영내용 간에 다소 상이할 수는 있지만 전반적인 사항은 유사시 되고, 종합적 그 밖의 요인 대체로 유사시 됩니다. (1.00)
	기타 가치에 영향을 미치는 요인	
격 차 율		0.300

감정평가액 산출근거 및 결정의견

6 . 비준임료의 결정

번호	임대사례 가격(원/면)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정임대료 (원/면)	적용임대료 (원/면)
1~4	1,106,000	1.00	1.00000	0.300	331,800	332,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정 및 결정의견

1. 비준임료

번호	소재지	명칭	면적 (㎡)	주차 면수	적용임대료 (원/면)	감정평가액 (원)	비고
1	상갈로 6 (경기도 용인시 기흥구 상갈동 496)	경기도박물관 부설주차장	3,294	337	332,000	111,884,000	2022.01.01 ~ 2022.12.31
2		경기도어린이 박물관 부설주차장	1,044				
3	백남준로 10 (경기도 용인시 기흥구 상갈동 496)	백남준 아트센터 부설주차장	1,614				
4	경기도 용인시 기흥구 상갈동 144-2	백남준 아트센터 노외주차장	3,642				
합 계			9,594	337	₩111,884,000.-		

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2 . 감정평가액 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제22조에 따라 임대사레비교법으로 평가한 비준임료가 인근 유사 주차장의 임대사레 현황 등과 비교하여 객관성과 합리성이 인정되며, 본건 대상 물건의 입지적 여건과 감정평가목적 등을 고려할 때 적정임료로 판단되는 바, 임대사레비교법에 의하여 산정된 시산가액인 비준임료로 감정평가액을 결정하였습니다. 끝.

(임대료)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	주차면수		임료기간	금 액	비 고
					제 시	사 정			
1	경기도 용인시 기흥구 상갈동 [도로명 주소] 경기도 용인시 기흥구 상갈로 6	496	주차장 (경기도 박물관 부설 주차장)	자연녹지지역	78 (3,294㎡)	337 (9,594㎡)	2022.01.01~ 2022.12.31	111,884,000	비준임료 일괄가격
2	경기도 용인시 기흥구 상갈동 [도로명 주소] 경기도 용인시 기흥구 상갈로 6	496	주차장 (경기도 어린이 박물관 부설 주차장)	자연녹지지역	92 (1,044㎡)				
3	경기도 용인시 기흥구 상갈동 [도로명 주소] 경기도 용인시 기흥구 백남준로 10	496	주차장 (백남준 아트센터 부설 주차장)	자연녹지지역	63 (1,614㎡)				
4	경기도 용인시 기흥구 상갈동	144-2	주차장 (백남준 아트센터 노 외)	자연녹지지역	104 (3,642㎡)				

(임대료)감정평가명세표

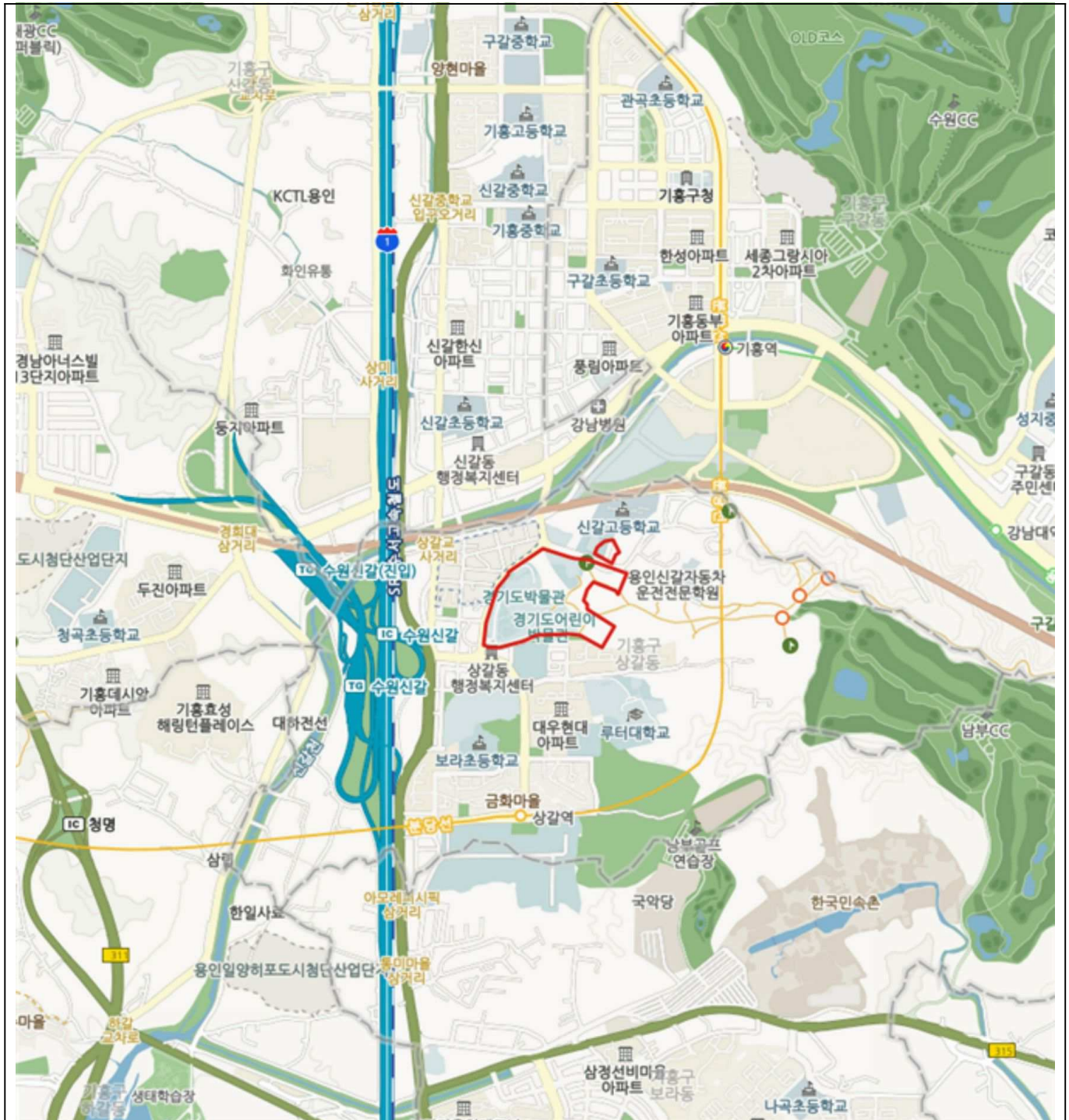
Page : 2

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	주차면수		임료기간	금 액	비 고
					제 시	사 정			
			주차장)						
	합 계							₩111,884,000.-	
				이 하		여	백		

위 치 도



소재지 경기도 용인시 기흥구 상갈동 496외



[illegible]



(1)



(1)



(2)



(2)



(3)



(3)



(4)



(4)