

# 감정평가서

건명	김정국 소유물건(2024타경95730)
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김치상
감정서번호	BD2024-1115-101

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.

반디감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
장지연

(인)

감정평가액	팔억사천구백만원정 (₩849,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김치상		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김정국 (2024타경95730)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.02	2024.11.25 ~ 2024.12.02	2024.12.04	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	4개호 이	구분건물	4개호 하 여	- 백	849,000,000
	합계					₩849,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가개요 및 평가방법

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 화성시 영천동 소재 “치동중학교” 북동측 인근에 위치하는 동익미래벨타워 2층 209비호외 2개호(기호1,2,3) 및 경기도 화성시 영천동 소재 “다원중학교” 북서측 인근에 위치하는 동탄코너원스마트타워 11층 1108호(기호4)에 대한 수원지방법원의 경매(임의) 목적의 감정평가입니다.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거, “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없습니다.

### 3. 기준시점 결정 및 가격조사기간

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거, 대상물건의 가격조사완료일자인 2024.12.02.일을 기준시점으로 하였으며, 가격조사기간은 2024.11.25. ~ 2024.12.02.일입니다.

### 4. 감정평가기준 및 방법

#### 가. 감정평가기준

본건의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거 감정평가하였습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 나. 감정평가방법

- (1) 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있습니다.
- (2) 원가방식이란 원가법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 원가법은 대상물건의 제조달원가에 감가수정을하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.
- (3) 비교방식이란 거래사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.
- (4) 수익방식이란 수익환원법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 수익환원법은 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.
- (5) 공시지가기준법이란 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

## 다. 감정평가방법의 적용 및 시산가액의 조정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 감정평가업자는 대상물건별로 정한 감정평가방법(주된 방법)을 적용하여 감정평가하여야 하며, 주된 방법을 적용하려는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있으며, 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액(시산가액)을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 합니다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니합니다.

### **라. 적용 평가방법**

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

### **5. 그 밖의 사항**

가. 본건은 기준시점 현재 등기사항전부증명서상 대지권이 미등기상태이나 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 이에 따라 분양 및 거래되는 관행이 있으므로, 추후 건물소유자에게 적정 대지권이 이전될 것을 전제로 토지의 소유권대지권을 포함한 가격으로 평가하였습니다.

나. 본건 호별위치, 내부구조 및 이용상태등은 수차례 방문하였으나 이해관계인의 폐문부재 등으로 인하여, 집합건축물대장상의 건축물현황도 및 현지조사한 사정등에 의거하여 실제와 상이할 수 있으며, 본건 기호 1,2,3은 내부 벽체구분없이 일괄로 이용중인 상태이니, 경매 진행시 제반 상황 등 별도확인하시기 바랍니다.

다. 감정평가명세표상의 토지 및 건물의 배분내역은 '집합건물의 토지건물 배분비율표'를 참고하되, 건물의 건축년도, 관리상태, 지역적 특성 등을 고려하여 결정하였습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래 사례비교법을 적용하였습니다.

### 2. 대상물건의 개요

#### 가. 기호1,2,3

소 재 지		경기도 화성시 영천동 839-2 [도로명주소] 경기도 화성시 동탄기흥로 560			
건 물 명		동익미래벨타워			
건물의구조		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕			
사용승인일		2020.08.26			
구 분		전유면적 (㎡)	공용부분면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	집합건축물대장상 용도
기호	층, 호수				
1	제2층 제209비호	47.63	47.29	-	업무시설(지원시설)
2	제2층 제210비호	42.63	42.33	-	업무시설(지원시설)
3	제2층 제211비호	42.63	42.33	-	업무시설(지원시설)

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 나. 기호4

소 재 지		경기도 화성시 영천동 875-1 [도로명주소] 경기도 화성시 동탄영천로 131			
건 물 명		동탄코너원스마트타워			
건물의구조		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕			
사용승인일		2021.09.24			
구 분		전유면적 (㎡)	공용부분면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	집합건축물대장상 용도
기호	층, 호수				
4	제11층 제1108호	35.64	34.3	-	공장(지식산업센터)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 3. 거래사례의 선정

### 가. 인근 유사부동산의 거래사례

(자료출처 : 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서)

기호	소재지	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원) (전유면적당가)	거래시점	집합건축물대장상 용도(전유부)
						사용승인	
A	영천동 83*	5층/**호	26.91	10.78	114,000,000 (4,236,343)	2024.01.23	사무소
						2019.09.30	
B	영천동 85*	2층/**호	36.12	13.5062	201,600,000 (5,581,395)	2023.09.14	공장(지원시설- 업무시설)
						2023.06.02	
C	영천동 853-*	19층/****호	37.67	10.9829	175,000,000 (4,645,606)	2024.09.12	업무시설 (금융업소)
						2019.01.29	
D	영천동 839-*	3층/**호	64.82	20.79	296,940,000 (4,580,993)	2023.08.14	공장 (지식산업센터)
						2020.08.26	
E	영천동 875-*	5층/**호	40.86	14.1069	178,950,000 (4,379,588)	2023.11.16	공장 (지식산업센터)
						2021.09.24	

※ 단가는 감정평가정보체계상 신고된 금액 및 단가를 기준하였습니다.

### 나. 비교사례의 선정

본건 인근에 소재하는 거래사례 중, 대상물건과 물적유사성 등 제반 개별요인의 비교가능성이 비교적 높다고 판단되는 사례B(기호1,2,3), 사례E(기호4)를 비교거래사례로 선정하였습니다.

## 4. 사정보정치의 산정

본 사례는 실거래신고된 사례로 거래당사자간 정상거래사례로 판단됩니다.(1.000)

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 5. 시점수정치의 산정

가. 한국부동산원이 발표하는 유형별 자본수익률 중 “경기(오피스) 분기별 자본수익률”을 활용하여 산정하였습니다.

나. 시점수정치 산정

#### 1) 자본수익률

구 분	1분기	2분기	3분기	4분기
2023년	0.15	0.27	0.03	0.28
2024년	0.86	0.64	0.55	0.55 (2024년 03분기 자료)

#### 2) 시점수정치 산정

기호	비교 사례	기 간	시점수정치	비교
1,2,3	B	2023.09.14. ~ 2024.12.02.	1.02741	$(1+0.0003*17/92)*(1+0.0028)*(1+0.0086)*(1+0.0064)*(1+0.0055)*(1+0.0055*63/92) \approx 1.02741$
4	E	2023.11.16. ~ 2024.12.02.	1.02592	$(1+0.0028*46/92)*(1+0.0086)*(1+0.0064)*(1+0.0055)*(1+0.0055*63/92) \approx 1.02592$

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 6. 개별요인(가치형성요인) 비교치의 산정

#### 가. 기호1,2,3

요인구분	세 부 항 목	비교치 (기호1,2,3)	비 고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성	0.98	차량이용의 편리성 등에서 다소 열세함.
	도심지 및 상업 업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)		
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성	0.90	건물의 규모, 최고층수 및 노후도 등에서 열세함.
	건물 전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수 등		
호별 요인	층별·향별·위치별 차이(동별 및 라인별)	1.03	위치별차이 등에서 다소 우세함.
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누 계		0.908	

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 나. 기호4

요인구분	세 부 항 목	비교치 (기호4)	비 고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	대체로 대등시됨.
	도심지 및 상업 업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성	1.00	대체로 대등시됨.
	건물 전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수 등		
호별 요인	층별·향별·위치별 효용(동별 및 라인별)	0.98	서비스면적 등에서 다소 열세함.
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누 계		0.980	

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

구분	비교사례단가 (원/m <sup>2</sup> )	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	전유면적 (m <sup>2</sup> )	산정금액 (원)	비준가격 (원)
1	5,581,395	1.000	1.02741	0.908	5,206,818	47.63	248,000,741	248,000,000
2	5,581,395	1.000	1.02741	0.908	5,206,818	42.63	221,966,651	222,000,000
3	5,581,395	1.000	1.02741	0.908	5,206,818	42.63	221,966,651	222,000,000
4	4,379,588	1.000	1.02592	0.980	4,403,245	35.64	156,931,652	157,000,000

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## Ⅲ. 감정평가액의 결정

### 1. 인근 평가사례

(출처: KAPA HUB PLUS)

기호	소재지	층	전유면적 (㎡)	평가금액(원) (전유면적당가)	기준시점	비고
					사용승인	
가	영천동 839-2	6층	65.8	275,000,000 (4,179,331)	2024.10.18.	경매 공장(지식산업센터)
					2020.08.26	
나	영천동 836-1	2층	61.56	442,000,000 (7,179,987)	2024.11.11	경매 업무시설(지원시설)
					2019.05.07	
다	영천동 837	2층	26.91	165,000,000 (6,131,550)	2023.03.10	경매 사무소
					2019.09.30	
라	영천동 862-2	2층	33.79	178,000,000 (5,267,831)	2023.05.19	경매 지원시설(업무시설)
					2020.11.24	
마	영천동 875-1	11층	42.52	186,000,000 (4,374,412)	2024.07.11	경매 공장(지식산업센터)
					2021.09.24	
바	영천동 875-1	11층	32.34	153,000,000 (4,730,983)	2024.01.08	경매 공장(지식산업센터)
					2021.09.24	
사	영천동 875-1	13층	35.64	160,000,000 (4,489,338)	2023.11.20	경매 공장(지식산업센터)
					2021.09.24	

### 2. 결정의견

평가사례, 유사부동산 가격수준, 실거래사례 등을 종합적으로 검토시 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정하였습니다.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3. 감정평가액 : 849,000,000원

기호	소재지/건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
1	경기도 화성시 영천동 839-2 동익미래벨타워	제2층 제209비호	47.63	-	248,000,000
2		제2층 제210비호	42.63	-	222,000,000
3		제2층 제211비호	42.63	-	222,000,000
4	경기도 화성시 영천동 875-1 동탄코너원스마트타워	제11층 제1108호	35.64	-	157,000,000
<b>합 계</b>		<b>849,000,000 원</b>			

# 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.	1동의 경기도 화성시 영천동  [도로명주소] 경기도 화성시 동탄기흥로 560	건물의 839-2 동익 미라벨 타워	표시 지식산업 센터 업무시설 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 지하3층 지상15층				
					지3층	724.14		
					지3층	330.21		
					지3층	316.36		
					지2층	3208.90		
					지2층	998.35		
					지2층	380.29		
					지2층	372.84		
					지1층	2502.24		
					지1층	1734.97		
					지1층	654.51		
					1층	1117.67		
					1층	1380.66		
					1층	680.02		
					2층	1108.35		
					2층	281.52		
					2층	758.56		
					2층	501.24		
					3층	1129.44		
					3층	1176.03		
3층	377.13							
4층	799.51							
4층	1221.74							
4층	374.14							
5층	298.31							
5층	1088.57							
5층	383.32							
6층	926.22							
6층	409.78							
7층	926.22							
7층	409.78							
8층	926.22							
8층	409.78							
9층	940.05							

# 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			
2.	전유부분의  대지권의 토지의 1. 경기도 화성시 영천동  1동의 경기도 화성시 영천동  [도로명주소] 경기도	건물의	표시	2층209비호 철근콘크리트구조	9층	395.95	47.63	248,000,000	비준가격 (공용부분, 적정 대지권 포함)
					10층	940.05			
					10층	395.95			
					11층	940.05			
					11층	395.95			
					12층	940.05			
					12층	395.95			
					13층	940.05			
					13층	395.95			
					14층	940.05			
					14층	395.95			
					15층	926.22			
					15층	409.78			
	목적인 표시: 839-2	토지의 공장용지	표시		5,992.6				
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 74,400,000 173,600,000		
		건물의 839-2 동익 미라벨 타워	표시 지식산업 센터 업무시설 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 지하3층 지상15층  지3층					
					724.14				

# 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		
	화성시 동탄기흥로 560			지3층	330.21			
				지3층	316.36			
				지2층	3208.90			
				지2층	998.35			
				지2층	380.29			
				지2층	372.84			
				지1층	2502.24			
				지1층	1734.97			
				지1층	654.51			
				1층	1117.67			
				1층	1380.66			
				1층	680.02			
				2층	1108.35			
				2층	281.52			
				2층	758.56			
				2층	501.24			
				3층	1129.44			
				3층	1176.03			
				3층	377.13			
				4층	799.51			
				4층	1221.74			
				4층	374.14			
				5층	298.31			
				5층	1088.57			
				5층	383.32			
				6층	926.22			
				6층	409.78			
				7층	926.22			
			7층	409.78				
			8층	926.22				
			8층	409.78				
			9층	940.05				
			9층	395.95				
			10층	940.05				
			10층	395.95				
			11층	940.05				
			11층	395.95				
			12층	940.05				
			12층	395.95				
			13층	940.05				

# 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			
3.	전유부분의	건물의	표시	13층	395.95				
				14층	940.05				
				14층	395.95				
				15층	926.22				
				15층	409.78				
	대지권의 토지의 1. 경기도 화성시 영천동	목적인 표시: 839-2	토지의 공장용지	표시	2층210비호 철근콘크리트구조	42.63	42.63	222,000,000	비준가격 (공용부분, 적정 대지권 포함)
	1동의 경기도 화성시 영천동	건물의 839-2 동익 미래벨 타워	표시 지식산업 센터 업무시설 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 지하3층 지상15층					
[도로명주소]									
경기도 화성시 동탄기흥로 560				지3층	724.14				
				지3층	330.21				
				지3층	316.36				
				지2층	3208.90				
				지2층	998.35				
				지2층	380.29				
				지2층	372.84				
				지1층	2502.24				
				지1층	1734.97				

토지·건물  
토 지 :  
건 물 :

배분내역  
66,600,000  
155,400,000

# 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		
				지1층	654.51			
				1층	1117.67			
				1층	1380.66			
				1층	680.02			
				2층	1108.35			
				2층	281.52			
				2층	758.56			
				2층	501.24			
				3층	1129.44			
				3층	1176.03			
				3층	377.13			
				4층	799.51			
				4층	1221.74			
				4층	374.14			
				5층	298.31			
				5층	1088.57			
				5층	383.32			
				6층	926.22			
				6층	409.78			
				7층	926.22			
				7층	409.78			
				8층	926.22			
				8층	409.78			
				9층	940.05			
				9층	395.95			
				10층	940.05			
				10층	395.95			
				11층	940.05			
				11층	395.95			
				12층	940.05			
				12층	395.95			
				13층	940.05			
				13층	395.95			
				14층	940.05			
				14층	395.95			
				15층	926.22			
				15층	409.78			
	전유부분의	건물의	표시					

# 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		
4.	대지권의 토지의 1. 경기도 화성시 영천동  1동의 경기도 화성시 영천동  [도로명주소] 경기도 화성시 동탄영천로 131	목적인 표시: 839-2  건물의 875-1 동탄 코너원 스마트 타워	토지의 공장용지  표시 공장(지식 산업센터, 창고), 제1,2종 근린생활 시설	2층211비호 철근콘크리트구조  표시 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 14층  1층 1층 1층 2층 2층 3층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층	42.63	42.63	222,000,000  배분내역 토 지 : 66,600,000 건 물 : 155,400,000	비준가격 (공용부분, 적정 대지권 포함)
					5,992.6			

# 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		
	전유부분의	건물의	표시	지1층 지1층 지1층 지2층 지2층	2,057.42 677.86 61.4 3,103.91 190.16			
				11층1108호 철근콘크리트구조	35.64	35.64	157,000,000	비준가격 (공용부분, 적정 대지권 포함)
	대지권의 토지의 1. 경기도 화성시 영천동	목적인 표시: 875-1	토지의 공장용지	표시	4,255.2			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 47,100,000 109,900,000	
	<b>합 계</b>						<b>₩849,000,000.-</b>	
			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

본건 기호1,2,3은 경기도 화성시 영천동 소재 "치동중학교" 북동측 인근에 위치하고, 기호4는 경기도 화성시 영천동 소재 "다원중학교" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 지식산업센터, 업무시설, 근린생활시설 및 아파트 등이 소재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통시됨.

## (2) 교통상황

공히 본건건물까지 차량출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 일반교통사정은 보통시됨.

## (3) 건물의 구조

기호1,2,3 :  
철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하3층 지상15층 건물내  
2층 209비, 2층 210비, 2층 211비호로서,

외벽 : 강화유리 마감 등.  
내벽 : 페인팅 및 인테리어 마감 등.  
창호 : 샷시창 등임.

기호4 :  
철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 14층 건물내  
11층 1108호로서,

외벽 : 강화유리 마감 등.  
창호 : 샷시창 등임.

# 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) |

## (4) 이용상태

기호1(209비호),2(210비호),3(211비호) : 집합건축물대장(전유부)상 업무시설(지원시설)로 3개호 벽체구분없는 상태임.

기호4(1108호) : 집합건축물대장(전유부)상 공장(지식산업센터)임.

## (5) 설비내역

위생설비, 소화전설비, 소방설비, 승강기설비, 주차장 등이 되어있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

기호1,2,3(영천동 839-2번지) : 사다리 유사형의 토지로 지식산업센터, 업무시설, 근린생활시설 건부지 등의 상태임.

기호4(영천동 875-1번지) : 대체로 장방형의 토지로 공장(지식산업센터,창고), 제1,2종 근린생활시설 건부지로 이용중인 상태임.

## (7) 인접 도로상태등

기호1,2,3(영천동 839-2번지)토지는 본건 부지 북측, 남측, 동측으로 왕복 2차선의 포장도로 등을 통하여 접근가능하고, 기호4(영천동 875-1번지)토지는 부지 북서측 및 북동측으로 대로 등을 통하여 접근가능함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

기호1,2,3(영천동 839-2번지) :

# 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)

준주거지역(동탄2지구) , 지구단위계획구역(화성동탄(2)) , 종로3류(폭 12m~15m)(중(집)3-126)(접합) , 종로3류(폭 12m~15m)(중(집)3-129)(접합),  
 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 도로구역<도로법>,  
 벤처기업육성촉진지구<벤처기업육성에 관한 특별조치법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>,  
 택지개발지구<택지개발촉진법>

기호4(영천동 875-1번지) :  
 준주거지역(동탄2지구) , 지구단위계획구역(화성동탄(2)) , 광로3류(폭 40m~50m)(동탄2지구)(접합) , 대로3류(폭 25m~30m)(일반도로, 동탄2지구)(접합),  
 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
 벤처기업육성촉진지구<벤처기업육성에 관한 특별조치법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>,  
 택지개발지구<택지개발촉진법> 임.

### (9) 공부와의 차이

--.

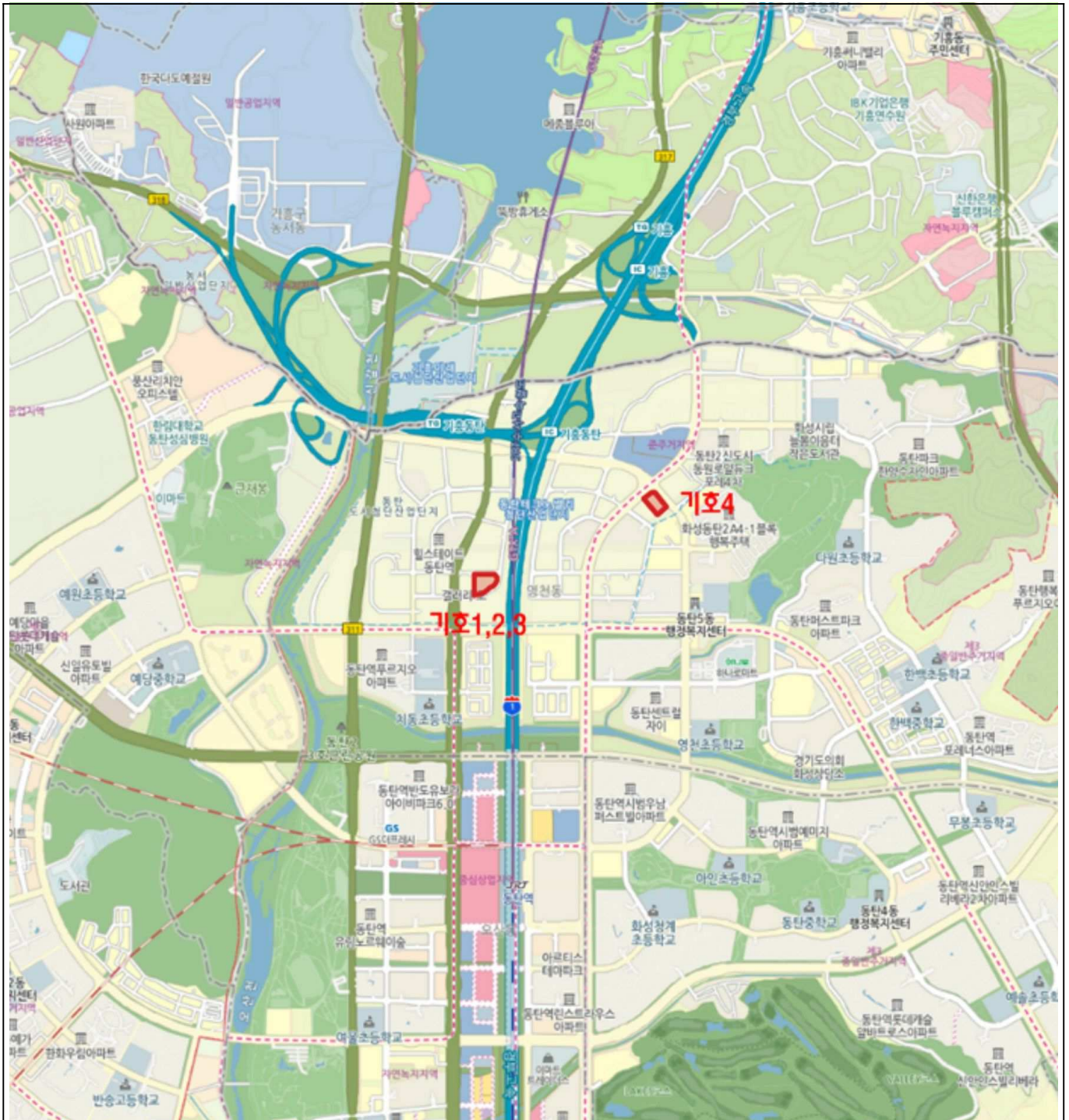
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역위치도



<b>소재지</b>	경기도 화성시 영천동 839-2 동익미래벨타워 2층 209비호외
------------	-------------------------------------



# 위치도



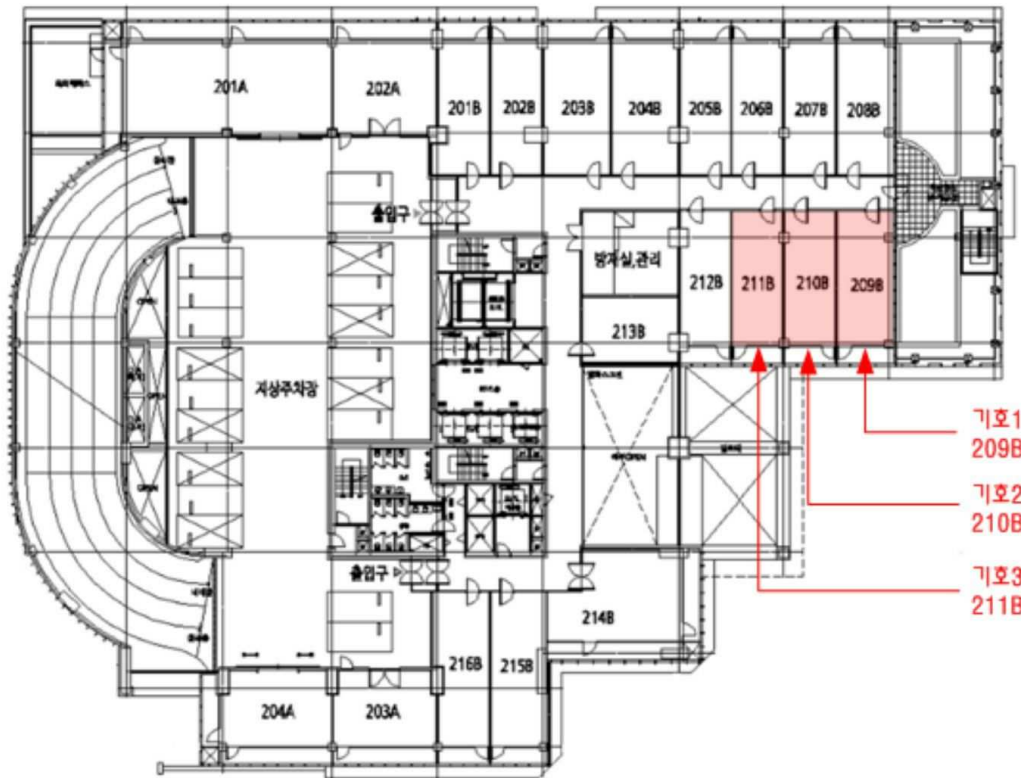
소재지	경기도 화성시 영천동 839-2 동익미래벨타워 2층 209비호외
-----	-------------------------------------



# 건물개황도

< 호별 배치도 >

Non Scale



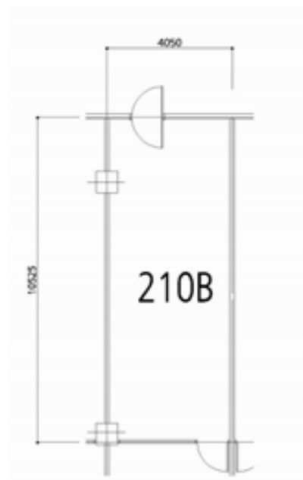
< 영천동 839-2 동익미래벨타워 >

# 건물개황도

Non Scale



기호1  
제2층 제209비호



기호2  
제2층 제210비호



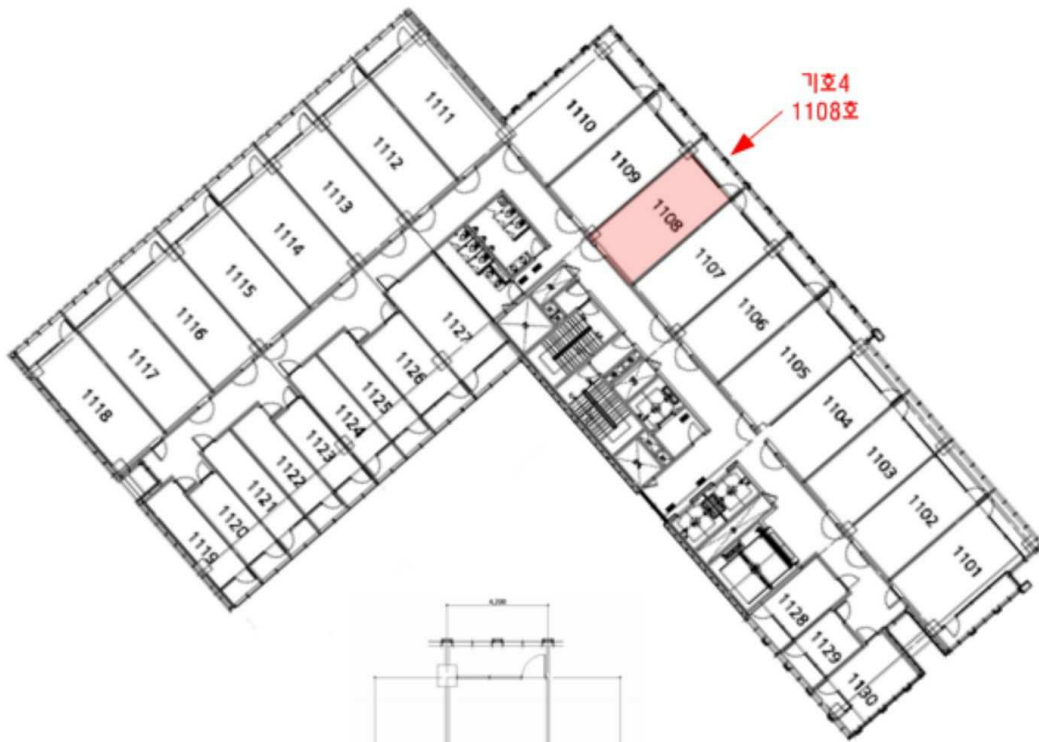
기호3  
제2층 제211비호

< 동익미라벨타워 >

# 건물개황도

< 호별 배치도 >

Non Scale



기호4  
제11층 제1108호



< 영천동 875-1 동탄코너원스마트타워 >



( 1, 2, 3 )



( 1, 2, 3 )



( 1, 2, 3 )



1



2



( 1, 2, 3 )



( 1 )



( 2 )



( 3 )



( 3 )



( 4 )



( 4 )



11



( 4 )