

APPRAISAL REPORT

: (2025 53184)

:

: ST2501-01-0788

)

, (), () (

ST

()

							()
							(\945,000,000 -)
		-					11
()	(2025 53184)						-
				2025.03.04	2025.02.03 ~ 2025.02.04		2025.02.05
	() ()						
	()			()			
	1			1	-		945,000,000
							\945,000,000
							" "

감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

가. 대상물건의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 화성시 영천동에 소재하는 동탄역 센테라아이티타워2 1층 102호에 대한 법원의 경매를 위한 감정평가입니다.

2. 대상물건의 내용

- 소재지 : 경기도 화성시 영천동 873-5
- 건물의 명칭 : 센테라아이티타워2
- 건물의 규모 : 지하1층, 지상 13층, 1개동, 132호
- 사용승인일 : 2020.10.28
- 대상물건의 내용 : 라멘조 평지붕 13층 지식산업센터 내 1층 102호,
(전유부분 :50.4㎡, 소유권대지권 : 17.13㎡)

3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 조사 완료시점인 2025.02.04입니다.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 실지조사 기간은 2025.02.03 ~ 2025.02.04입니다.

나. 기준가치 및 감정평가 조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 별도의 감정평가 조건이 제시되지 아니하였으므로 시장가치로 평가하였습니다.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없습니다.

감정평가가액의 산출근거 및 그 결정 의견

다. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

1) 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

본건에 대한 감정평가방식의 적용은 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 법령의 규정에 의거하였습니다.

2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

1) 본건은 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 법령과 감정평가에 관한 일반이론 등에 의거 거래사례비교법으로 평가하되 본건이 구분건물인 점을 고려하여 제반 입지조건, 주변 환경 등과 건물의 구조, 규모, 사용자재, 시공정도, 관리 상태 및 층별, 위치별 효용도 등 제반 가치형성요인을 고려하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일체로한 시산가격을 산정한 후 인근의 동유형 부동산의 가격수준, 평가전례 등 가격 참고 자료를 통하여 시산가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였습니다.

2) 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분건물이므로 다른 감정평가방법의 적용이 곤란하여 주된 방법으로만 평가하였습니다.

3) 본건의 목록 표시는 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서에 의거하였으며 위치 확인은 집합건축물대장상 건축물현황도에 의거하였습니다.

4) 기타 사항은 감정평가요항표에 기재하였습니다.

3) 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

1) 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」상 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 소유권대지권에 대한 평가이므로 이를 일괄하여 평가하였습니다.

2) 구분소유건물은 위 법률의 규정에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 갖으므로 토지와 건물을 구분하여 평가하기는 곤란하나 귀원 요청에 따라 토지가격과 건물가격을 배분하여 평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

감정평가가액의 산출근거 및 그 결정 의견

2. 감정평가액 산출과정) 주된 방법에 따른 산출내역

1-1) 감정평가방법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점 수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

1-2) 거래사례의 선정

동일 단지 내 유사부동산의 거래사례 중 물적 유사성이 높은 아래 사례를 선정하여 비교하기로 함.

사례	소재지	단지 명칭	동/호 /최고층수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	자료 출처	거래시점 사용승인일
#1	영천동 873-5	동탄역 센테라아이타워2	1**호/13층	64.8	22.03	1,200,230	등기사항 전부증명서	2024.04.05 2020.10.28

1-3) 시점수정

한국부동산원이 발표하는 지역별 유형별 집합건물가격동향조사 자료 중 '경기지역 집합상가 자본수익률'을 활용하여 시점 수정함.

<집합상가>

지역 : 경기 (24.04.05~25.02.04)

2024년 02분기 : 0.43

2024년 03분기 : 0.32

2024년 04분기 이후 : 0.32 (2024년 03분기 자료)

감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

$$(1+0.0043*87/91)*(1+0.0032)*(1+0.0032*127/92) \approx 1.01177$$

1-4) 사정보정

거래사실에 특별한 사정은 없는 것으로 판단됨. (1.00)

1-5) 가치형성요인의 비교

구 분		격 차 율		비 고
요인 구분	세 부 항 목	사 례	대 상	
단지 외부요인	고객의 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	1.00	1.00	평가대상 물건과 사례자료가 동일 건물 내에 소재하여 단지 외부요인 동일함.
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	1.00	평가대상 물건과 사례자료가 동일 건물 내에 소재하여 단지 내부요인 동일함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), = 주출입구와의 거리, 에스컬레이트 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	1.00	대체로 유사함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대체로 유사함.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

누	계	1.00	1.00 * 1.00 * 1.00 * 1.00
---	---	------	---------------------------

1-6) 비준가격의 산정

기호	거래사례	시점 수정	사정 보정	가치형성 요인 비교	면적 비교	비준가격
1	1,200,230,000	1.01177	1.00	1.00	50.4/64.8	944,500,000

2) 다른 감정평가방법에 따른 산출내역

해당사항 없음.

3) 시산가액 조정 관련사항

해당사항 없음.

3) 평가사례 등

1**호(전유면적:50.4㎡), 850,000,000원, 담보평가, 2024.02.22

1**호(전유면적:64.80㎡), 1,100,000,000원, 담보평가, 2024.04.02

1**호(전유면적:48㎡), 860,000,000원, 담보평가, 2024.03.27

1**호(전유면적:32.34㎡), 420,000,000원, 담보평가, 2024.03.12

라. 감정평가액 결정 의견

위 제반 내용을 검토하여 본건의 건물 및 토지의 소유권대지권 일체로 945,000,000원으로 가격 결정함.

		873-5					
		(2025 53184)					
				()			
1	1						
		873-5					
		2					
		[]					
		636-1					
		13					
		1		1,817.11			
		1		1,505.42			
		2		1,586.09			
		3, 4,		1,642.32			
		5 ~9,		913.22			
		10, 11,		888.36			
		12, 13,		913.22			
		1 102		50.4	50.4	945,000,000	
		: 1.					
		873-5		2,782.8			
		: 1.					
		: 1.		17.13			
				-----	17.13		
				2,782.8			
					110,000,000		
					835,000,000		

	873-5
	(2025 53184)

			()			
					¥945,000,000.-	

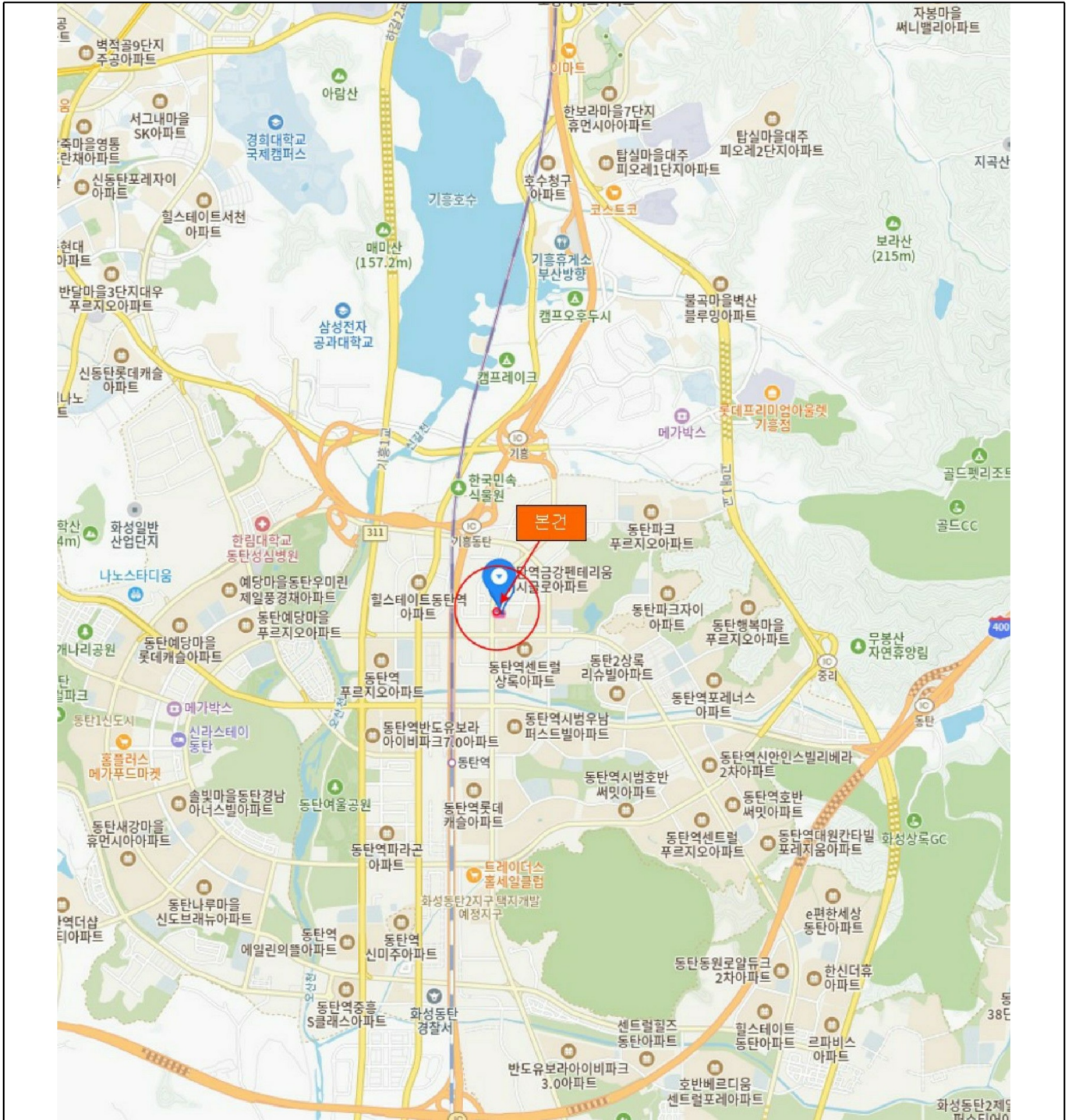
(1) (5) (8)	(2) (6) (9)	(3) (10)	(4) (7) ()
(1) 위치 및 주위환경			
본건은 경기도 화성시 영천동에 소재하는 '다원중학교' 서측 근거리에 위치하며 주변 일대는 아파트단지, 업무시설 및 상업시설, 지식산업센터 등의 혼재 지역임.			
(2) 교통상황			
본건 단지 내까지 차량 출입 용이하며 인근에 버스정류장이 소재하여 제반 교통사정은 무난한 편임.			
(3) 건물의 구조			
라멘조 평지붕 13층 건물 내 1층 102호로서,			
<ul style="list-style-type: none"> 외벽 : 석재 붙임(저층부) 또는 복층유리 거튼 월 구조 등, 내벽 : 모르타 위 페인팅 마감 등, 바닥 : 아스타일 마감 등, 천정 : 텍스 붙임 등, 창호 : 샷시 구조임. 			
(4) 이용상태			
집합건축물대장(전유부)상 용도는 소매점으로 현재 공실 상태임.			
(5) 설비내역			
공용 설비로 위생 및 급배수시설, 승강기설비, 소화설비, 주차시설 등이 갖추어져 있는 것으로 탐문되는 외에 본건의 내부에 시스템 에어컨이 설치되어 있음.			
(6) 토지의 형상 및 이용상태			

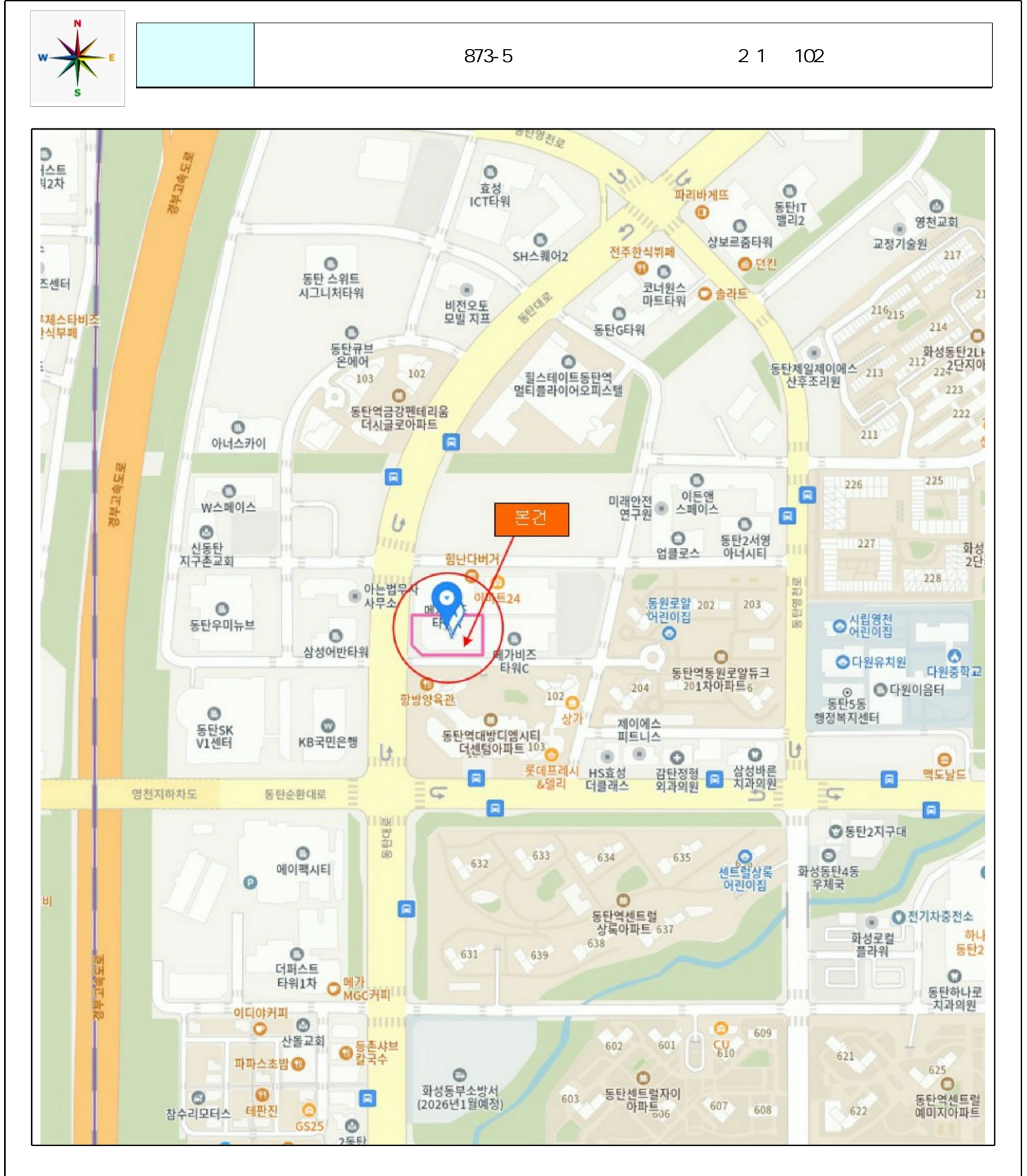
(1) (5) (8)	(2) (6) (9)	(3) (10)	(4) (7) ()
<p>단일필지 세로장방형의 토지로 접면도로 및 인접지 등과 대체로 등고 평탄하며 지식산업센터 부지로 이용 중임.</p> <p>(7) 인접 도로상태등</p> <p>본 토지의 서측으로는 광로3류에, 남측으로는 중로3류에 각각 접함.</p> <p>(8) 토지이용계획 및 제한상태</p> <p>토지이용계획확인서상 준주거지역, 지구단위계획구역(화성동탄(2)), 광로3류(폭 40m~50m)(동탄2지구)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(중(집)3-114)(접합), 가축사육제한구역(전부제한), 벤처기업육성촉진지구, 성장관리권역, 택지개발지구이며 기타 자세한 내용에 관하여는 별도로 첨부하는 토지이용계획확인서 사본을 참조하시기 바람.</p> <p>(9) 공부와의 차이</p> <p>해당사항 없음.</p> <p>(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)</p> <p>임대관계 등은 미상임.</p>			



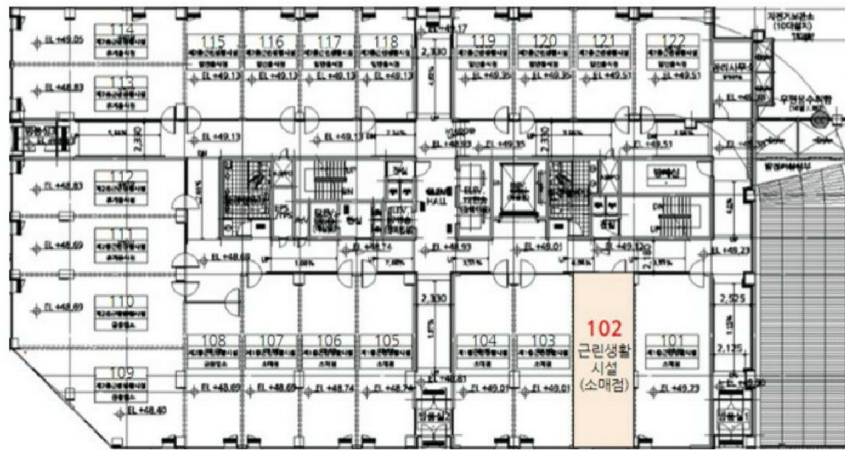
873-5

21 102



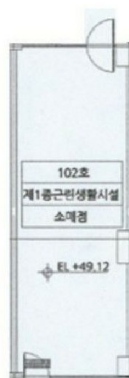


< 층내 호 배치도 >



(본건 - 동탄역 센테라아이티타워 21층 102호)

< 내부 구조 참고도 >



(집합건축물대장상 건축물현황도에 의거 도시하였음)





()

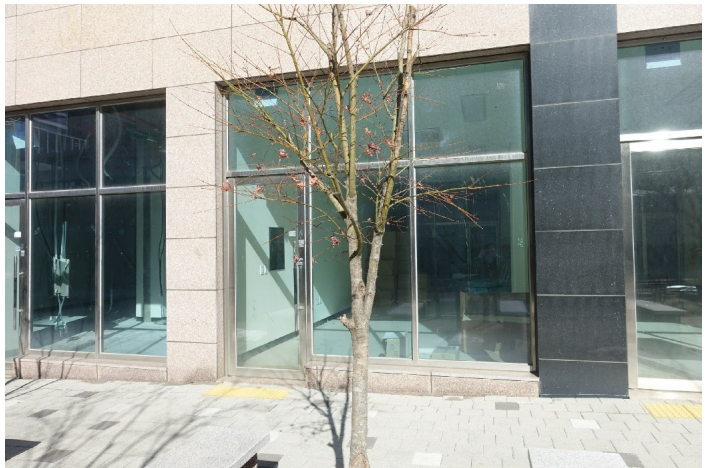


()





1



()



()



()



()



()



()



3

