

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 송혜정 소유물건(2024타경101512)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 김경환

감정평가서번호: C241224-301

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.

센트럴감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

최해영

감정평가액	일억이천오백만원정(₩125,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김경환		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	송혜정 (2024타경101512)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.30	2024.12.24 ~ 2024.12.30	2024.12.30	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	125,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩125,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

(구분건물)감정평가명세서

건 물 명		동탄IT밸리 지식산업센터 제5층 제511호										
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고				
					공 부	사 정						
1	경기도 화성시 영천동 [도로명주소] 경기도 화성시 동탄대로 677-10 (1).상동	846-3 동탄IT밸 리 지식산 업센터	공장 (지식산업 센터)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 9층								
		846-3	공장용지	준주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제5층 제511호	3,009.2	34.71	34.71	125,000,000	공용부분 포함 적정대지권 포함			
합 계								₩125,000,000.-				
					이	하	여	백				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 화성시 영천동 소재 '동탄테크노벨리교차로' 남서측 인근에 위치하는 부동산('동탄IT밸리 지식산업센터' 제5층 제511호)에 대한 수원지방법원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2024년 12월 30일임.

3. 실지조사 및 가격조사 기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사 및 가격조사 기간은 2024년 12월 24일 ~ 2024년 12월 30일임.

4. 감정평가의 조건

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

5. 기타 참고사항

- ① 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련공부에 의거하였음.
- ② 본건은 현장조사시 이해관계인의 폐문부재 등으로 내부 확인을 하지 못하였으며, 후첨 "내부구조도"는 집합건축물대장상 "건축물현황도" 및 현장조사내용 등을 기초하여 표시하였습니다. 또한 일반적인 구조 및 마감재, 표준적인 이용상황을 기준으로 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
- ③ 본건은 기준시점 현재 등기사항전부증명서상 토지의 소유권대지권이 확정되어 있지 않은 상태이나, '집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률'에 따라 전유부분과 대지사용권은 일체성을 가지는 점, 구분소유자의 대지사용권은 전유부분의 처분에 따르는 점, 집합건물은 관행상 전유부분과 대지사용권이 일체로 거래되는 점 등을 고려하여 적정 대지지분인 소유권대지권을 포함하여 감정평가 하였는바 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 화성시 영천동 846-3 동탄IT밸리 지식산업센터 제5층 제511호		
도로명주소	경기도 화성시 동탄대로 677-10		
	주용도	공장(지식산업센터) 203개호	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2018.10.22	
	건물규모	층수	지하 2층/ 지상 9층
		연면적	14,613.48 m ²
비고	-		

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
1	동탄IT밸리 동/5/511	지식산업센터	34.71	32.74	67.45	적정 대지권	51.46
합계 (1개호)			34.71	32.74	67.45		-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

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

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	영천동 846-2	SH SQUARE II 6/6**	공장(지식 산업센터)	39	77.88	140,000,000 (@3,590,000)	2024.03.07 (2019.07.05)	-
#2	영천동 846-1	효성ICT타 워/8/8**	지식산업 센터	32.4	63.06	110,000,000 (@3,400,000)	2024.07.29 (2020.02.17)	-
#3	영천동 846-1	효성ICT타 워/9/9**	지식산업 센터	35.1	68.3	115,000,000 (@3,280,000)	2024.04.25 (2020.02.17)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 가장 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 1

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ 비교 거래사례 #1

한국부동산원이 조사·발표하는 "상업용부동산 자본수익률(분기/연간)"을 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
		거래시점 / 기준시점	
경기 오피스	1.984% (1.01984)	거래시점 / 기준시점	2024.03.07/ 2024.12.30
		분기별 자본수익률	오피스지역 : 경기 2024년 01분기 : 0.86 2024년 02분기 : 0.64 2024년 03분기 : 0.55 2024년 04분기 : 0.55 (2024년 03분기 자료)
		산식	$(1+0.0086 \times 25 \div 91) \times (1+0.0064) \times (1+0.0055) \times (1+0.0055 \times 91 \div 92) \approx 1.01984$

※ 기준시점이 속한 기간의 자본수익률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 자본수익률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 업무용[일련번호 (1) / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(업무용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	0.98	본건은 사례대비 편익시설과의 배치 등에서 다소 열세함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	0.98	본건은 사례대비 총세대수 등 건물의 규모 등에서 다소 열세함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.02	본건은 사례대비 전유부분의 면적단가 등에서 다소 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.980	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건		거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정							산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
1	동탄IT 밸리/ 5/511	34.71	#1	3,590,000	1.000	1.01984	0.980	3,590,000	124,608,900	125,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(m ²)		감정평가액(원) (원/전유m ²)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	영천동 846-3 동탄IT밸리/6/6**	지식산업 센터	34.71	67.45	127,000,000	2024.12.17 (2018.10.22)	법원경매
					(@3,660,000)		
(2)	영천동 846-3 동탄IT밸리/9/9**	지식산업 센터	34.71	67.45	126,000,000	2024.12.03 (2018.10.22)	법원경매
					(@3,630,000)		
(3)	영천동 846-1 효성ICT타워/8/8**	지식산업 센터	32.4	63.06	110,000,000	2024.01.09 (2020.02.17)	담보
					(@3,400,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

2. 인근 임대수준

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	전유면적(m ²)	임대금액(원) 보증금/월세	호가시점	비고
a	영천동 846-3 3층	지식산업센터	43.87	1,000,000	가격조사일	-
				450,000		
b	영천동 846-3 6층	지식산업센터	33.54	3,000,000	가격조사일	-
				300,000		
c	영천동 846-2 8층	지식산업센터	30	3,000,000	가격조사일	-
				300,000		

(출처: 시장 방매 자료)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 경매동향

용도별	경기 화성시 2023년 12월 ~ 2024년 11월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
근린상가	71,086,317,890	41,689,261,959	58.6	362	85	23.5
아파트상가	1,345,000,000	619,370,770	46.0	21	3	14.3
오피스텔(상가)	8,002,000,000	3,691,579,010	46.1	69	11	15.9
점포	4,219,496,080	4,231,909,900	100.3	13	4	30.8
주상복합(상가)	1,624,000,000	812,842,900	50.1	11	3	27.3
아파트형공장	24,553,460,000	13,014,530,948	53.0	248	65	26.2

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

평가대상		면적		감정평가액(원)
		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	
1	제동탄IT밸리동 제5층 제511호	34.71	적정대지권	125,000,000
합계		34.71	적정대지권	125,000,000

2. 감정평가액 결정 의견

거래사례, 평가사례, 인근 부동산 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되며, 본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 감정평가액을 결정함.

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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 화성시 영천동 소재 '동탄테크노밸리교차로' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 지식산업센터, 근린생활시설 등이 소재함.

(2) 교통상황

본건 건물까지 차량 진출입 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하며 북서측으로 기흥동탄IC(경부고속도로)하는 등 교통상황은 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 건물 내 제5층 제511호로서,

외벽 : 페어글라스 마감 등,

내벽 : 몰탈 위 페인팅 및 타일 붙임 마감 등,

창호 : 시스템창호 등임.

(4) 이용상태

공부상 '지식산업센터'임.

※폐문부재 등으로 내부확인을 하지 못하였으며, 건축물현황도 등을 기준으로 후첨 '내부구조도' 등을 표기하였으니 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

(5) 설비내역

구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (5) 설비내역 (8) 토지이용계획 및	(2) 교통상황 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (9) 공부와의 차이	(3) 건물의 구조 (7) 인접 도로상태 등 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	(4) 이용상태 (7) 인접 도로상태 등 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)
---	--	---	---

위생설비, 급배수설비, 화재경보 및 소화전설비, 스프링클러, 승강기설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 사다리형의 토지로 공업용(지식산업센터) 등의 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

남측 및 서측으로 중로3류(폭 12~15m)에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

영천동 846-3 :준주거지역(동탄2지구), 지구단위계획구역(화성동탄(2)), 중로3류(폭 12m~15m)(중(집)3-121)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(중(집)3-161)(접합),
가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
벤처기업육성촉진지구<벤처기업육성에 관한 특별조치법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>,
택지개발지구<택지개발촉진법>

(9) 공부와의 차이

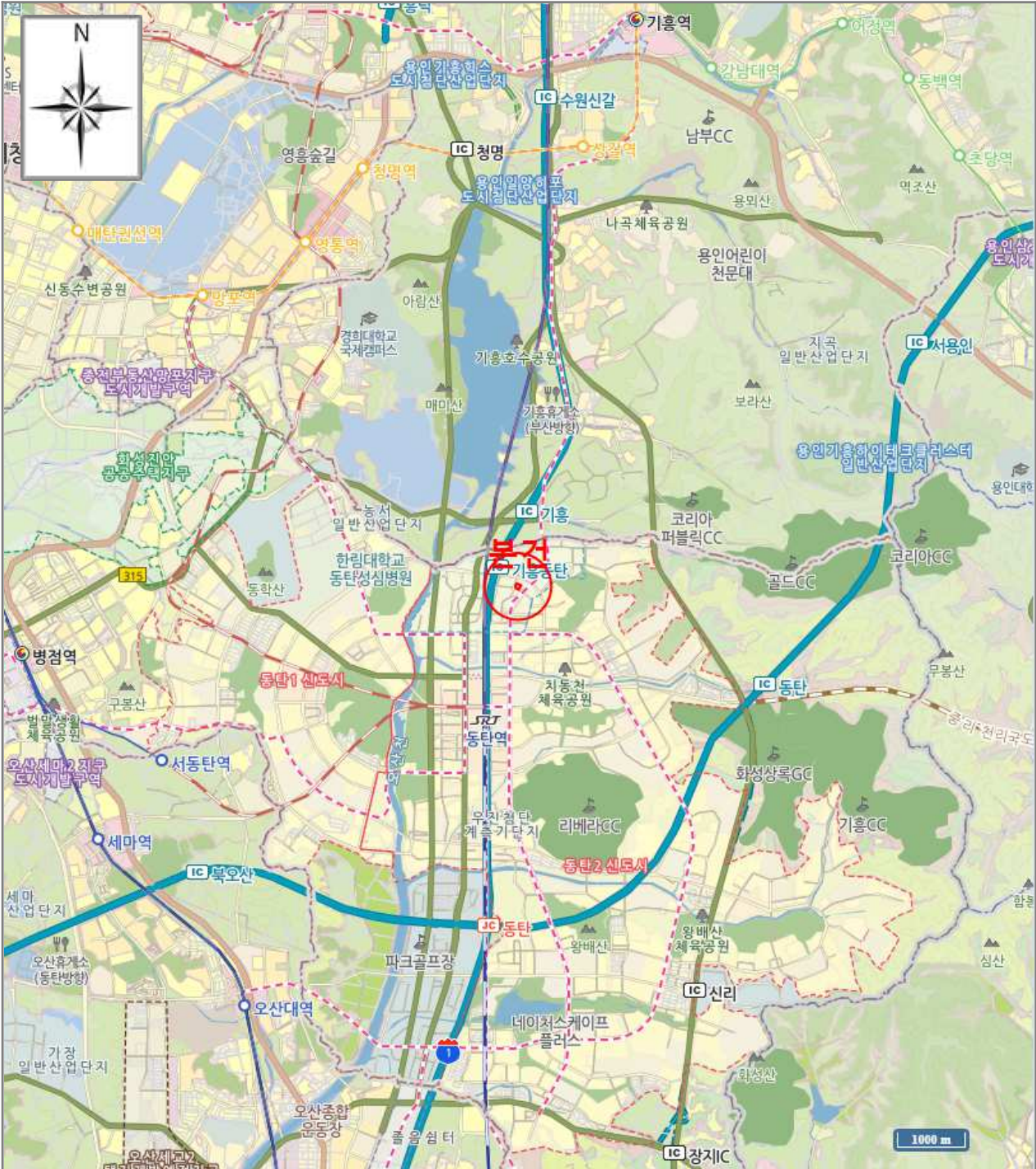
-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역 위치도

소재지	경기도 화성시 영천동 846-3 동탄IT밸리 지식산업센터 제5층 제511호
-----	---



[범례]	■ 본 건	■ 평가전례	■ 거래사례
--------	-------	--------	--------

내부 구조도

소재지 경기도 화성시 영천동 846-3 동탄IT밸리
 지식산업센터 제동탄IT밸리동 제5층 제511호



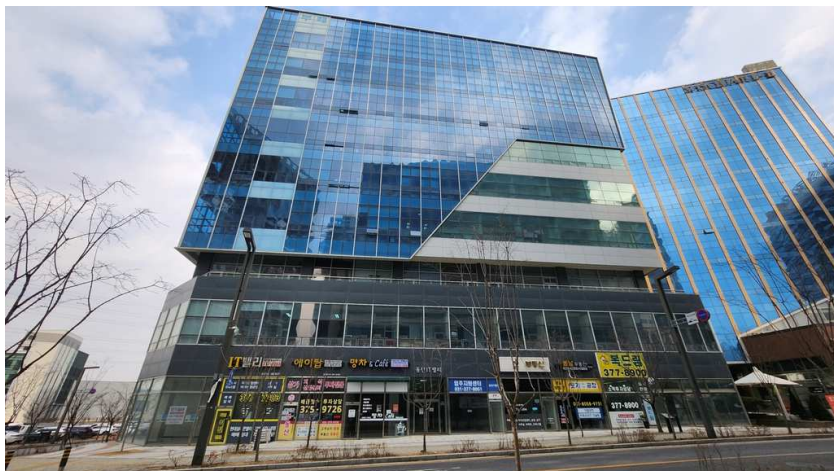
사 진 용 지

소재지

경기도 화성시 영천동 846-3



본건 전경_서측에서 촬영



본건 전경_남측에서 촬영

사 진 용 지

소재지

경기도 화성시 영천동 846-3



본건 전경_남동측에서 촬영



1층 출입구

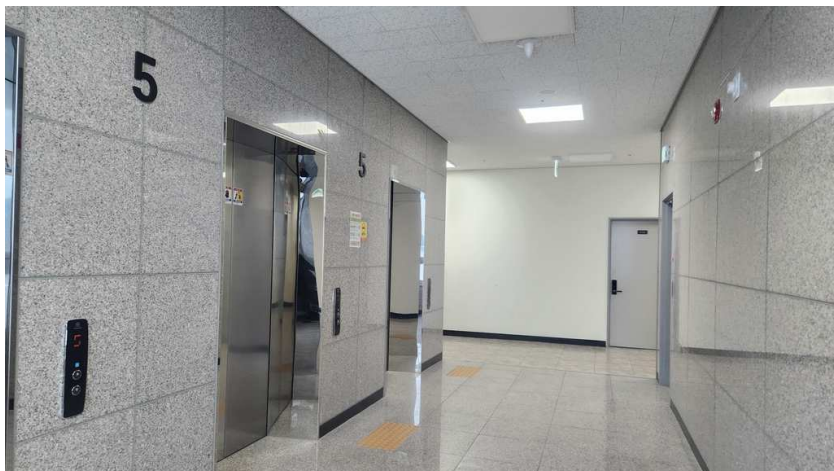
사 진 용 지

소재지

경기도 화성시 영천동 846-3



1층 내부



엘리베이터설비

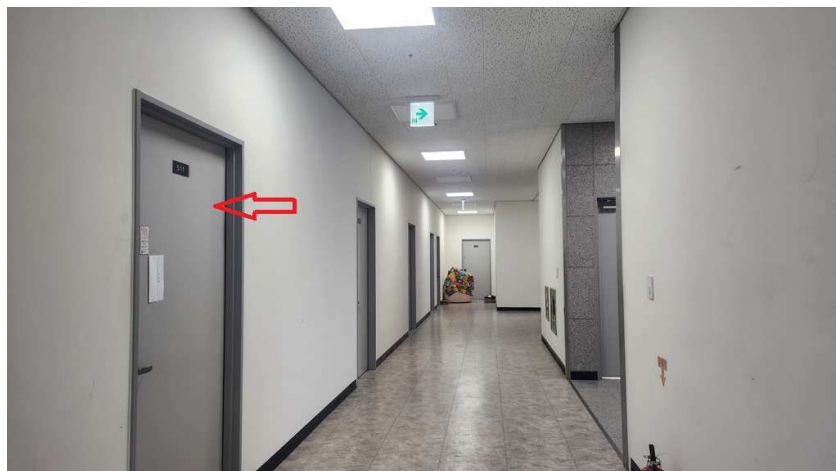
사 진 용 지

소재지

경기도 화성시 영천동 846-3



본건 기호(1)

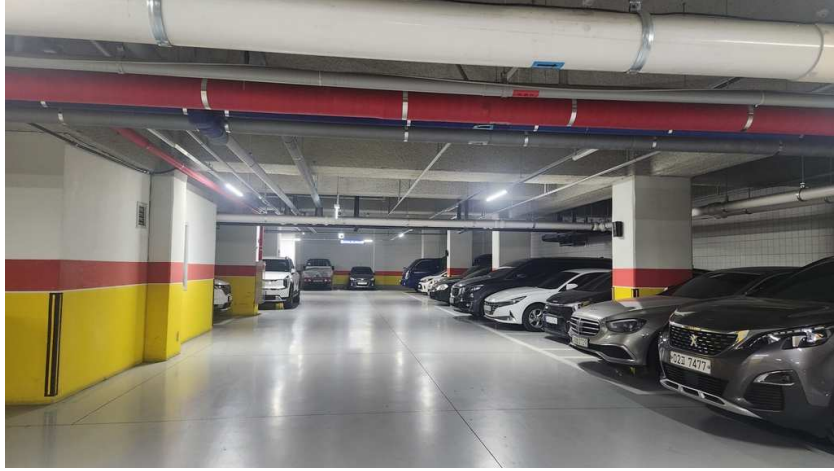


5층 복도

사 진 용 지

소재지

경기도 화성시 영천동 846-3



지하주차장



주위 환경