

# 감정평가서

의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김치상
건명	뉴디엔아이 주식회사 소유물건(2024타경8781)
감정서번호	권익02-240816-201

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)감정평가법인 권익 경기지사

## (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
권 익

(주)감정평가법인 권익 경기지사 지사장 권익 (서명또는인)

감정평가액	이십구억일천만원정(₩2,910,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김치상		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	뉴디엔아이 주식회사 (2024타경8781)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.08.23	2024.08.23	2024.08.26	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	3개호	구분건물	3개호	-	2,910,000,000
		이	하	여	백	
합 계					₩2,910,000,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인) 박 훈					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 화성시 영천동 소재 “기흥동탄1C” 남서측 인근에 위치하는 더퍼스트타워투 제1층 제115호외 2개호로서, 수원지방법원의 임의경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가방법

#### 1) 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하되, 본건 평가의 목적 등을 감안하여 수요성 및 환가성 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

#### 2) 기준시점

본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024.08.23.을 기준으로 평가함.

#### 3) 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024.08.23.에 실시하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 그 밖의 사항

- 집합건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 등에 따라 전유부분(건물)과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지·건물의 구분평가는 적정하지 않으나 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 후문 및 평가목적 등에 의거 대상 부동산의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 후첨 '감정평가명세표'에 기재하였으니 경매진행 시 참고하시기 바람.
- 본건의 명세표상 토지·건물의 가액배분은 집합건물 구분평가 시 「토지건물의 배분비율에 관한 지침」의 배분비율 및 한국부동산연구원에서 제시한 집합건물의 배분비율표 등에 의거 배분하였으며, 지역 사정 등에 따라 실제와 다를 수 있으니 경매진행 시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II . 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 대상부동산의 특성, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 2. 대상물건의 개요

소재지		경기도 화성시 영천동 835-1 [도로명주소] 경기도 화성시 동탄기흥로 614				
동, 층, 호수		더퍼스트타워투 제1층 제115호외 2개호				
사용승인일		2019. 12. 03	구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕		
일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	이용상황
가	제1층/ 제115호	48	47.8764	95.8764	14.9507	근린생활시설
나	제1층/ 제116호	48	47.8764	95.8764	14.9507	근린생활시설
다	제1층/ 제117호	48	47.8764	95.8764	14.9507	근린생활시설

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 거래 사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서)

기 호	소재지	건물명	층 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
A	본건 동일 건물 내		1층 108호	48	14.9507	959,959	19,999,146	2023.11.10
								2019.12.03

※ 거래단가 = 거래금액/전유면적

2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일 건물 내에 소재하는 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 거래사례 "A"를 선정함.

## 4. 사정보정

본건 거래 시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래신고 된 사례로 인근 지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.(1.00)

## 5. 시점수정

한국부동산원에서 매분기·조사발표하는 “상업용부동산 임대동향조사”에서 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 자본수익률(집합상가-경기)을 활용하여 산정하였음.

구 분	자본수익변동률	비고
2023년 4분기	0.22%	-
2024년 1분기	0.36%	-
2024년 2분기	0.43%	-
시점수정 (2023.11.10 ~ 2024.08.23)	$(1+0.0022*52/92)*(1+0.0036)*(1+0.0043)*$ $(1+0.0043*54/91) \approx 1.01174$	-

\* 2024년 3분기 자본수익률은 미고시 되어, 2024년 2분기 자본수익률을 연장 적용하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 가치형성요인 비교

### 1) 가치형성요인 비교항목

조건	세 부 항 목
단지 외부요인	고객유동성과의 적합성, 도심지·상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성, 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편리성 등
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고 층수 등
개별적 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용, 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

### 2) 가치형성요인 비교요인치 산정

일련번호	단지외부요인	단지내부요인	개별적요인	격차율
가 ~ 다	1.00	1.00	1.00	1.000
본건은 비교거래사례와 대등함.				

## 7. 비준가액

일련번호	사례가격 (천원)	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	면적비교 (㎡)	산출가액 (원)	비준가액 (원)
가~다	959,959	1.00	1.01174	1.000	48 / 48	971,228,919	970,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 참고자료

### 1. 인근 지역 유사부동산의 가격수준

가격수준	본건 유사 부동산은 위치 등에 따라 전용면적당 @18,000,000 ~ @20,500,000원/㎡ 수준임.
------	--

### 2. 인근 평가사례

(출처: 감정평가정보센터-한국감정평가사협회)

기 호	소재지	건물명	층 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (천원)	평가 목적	평가시점
								사용승인일
1	본건 동일 건물 내		1층 123호	53.1	16.5392	1,080,000	경매	2024.08.06
								2019.12.03
2	본건 동일 건물 내		1층 122호	48	14.9507	810,000	경매	2024.03.14
								2019.12.03
3	본건 동일 건물 내		1층 106호	53.1	16.5392	1,060,000	경매	2024.02.23
								2019.12.03
4	영천동 836-1	더퍼스트 타워스리	1층 102호	48	적정 대지권	881,000	경매	2024.04.18
								2019.05.07
5	영천동 836-2	루체스타 비즈	1층 111호	44.15	14.15	931,000	경매	2024.02.02
								2018.12.28
6	영천동 836-2	루체스타 비즈	1층 119호	52.7	적정 대지권	1,255,000	경매	2024.02.28
								2018.12.28

### 3. 인근 거래사례

(출처: 감정평가정보체계-한국부동산원)

기 호	소재지	건물명	층 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
1	본건 동일 건물 내		1층 118호	48	14.9507	877,459,660	18,280,410	2023.12.10
								2019.12.03
2	본건 동일 건물 내		1층 121호	48	14.9507	877,459,660	18,280,410	2023.11.15
								2019.12.03

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가사례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

### 2. 감정평가액 : 2,910,000,000원

일련 번호	소재지	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (원)	비고
가	경기도 화성시 영천동 835-1 더퍼스트타워투	제1층/ 제115호	48	14.9507	970,000,000	-
나		제1층/ 제116호	48	14.9507	970,000,000	-
다		제1층/ 제117호	48	14.9507	970,000,000	-
합 계					2,910,000,000	-



# 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		
다				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제117호  1소유권대지권	48  14.9507 ----- 9,817	48  14.9507	970,000,000	비준가액  공용면적 포함
	<b>합 계</b>						<b>₩2,910,000,000.-</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

본건은 경기도 화성시 영천동 소재 "기흥동탄IC" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 오피스텔, 지식산업센터 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지대로 제반 주위 환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하여 제반 대중교통사정은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층 건물 내 제1층 제115호외 2개호로서, 외벽: 복합판넬 및 석재붙임 마감 등임.  
창호: 새시 창호 등임.

## (4) 이용상태

본건 공히, 공부상 근린생활시설(소매점)으로 등재되어 있으나, 현황 공실 상태임.

## (5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 승강기설비, 옥내소화전설비, 스프링클러설비 등이 되어 있음.

# 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)

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 세장형 토지로서, 공장(지식산업센터, 창고), 근린생활시설, 업무시설(사무소) 건부지로 이용 중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 왕복 8차선, 서측으로 왕복 6차선, 남측 및 동측으로 왕복 2차선 포장도로와 각각 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역(동탄2지구), 지구단위계획구역(화성동탄(2)), 대로2류(폭 30m~35m)(대(주)2-21)(접합), 대로3류(폭 25m~30m)(일반도로, 동탄2지구)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(중(집)3-126)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(중(집)3-135)(접합), 가축사육제한구역(전부제한), 도로구역, 성장관리권역, 철도보호지구(철도보호지구), 택지개발지구임.

## (9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

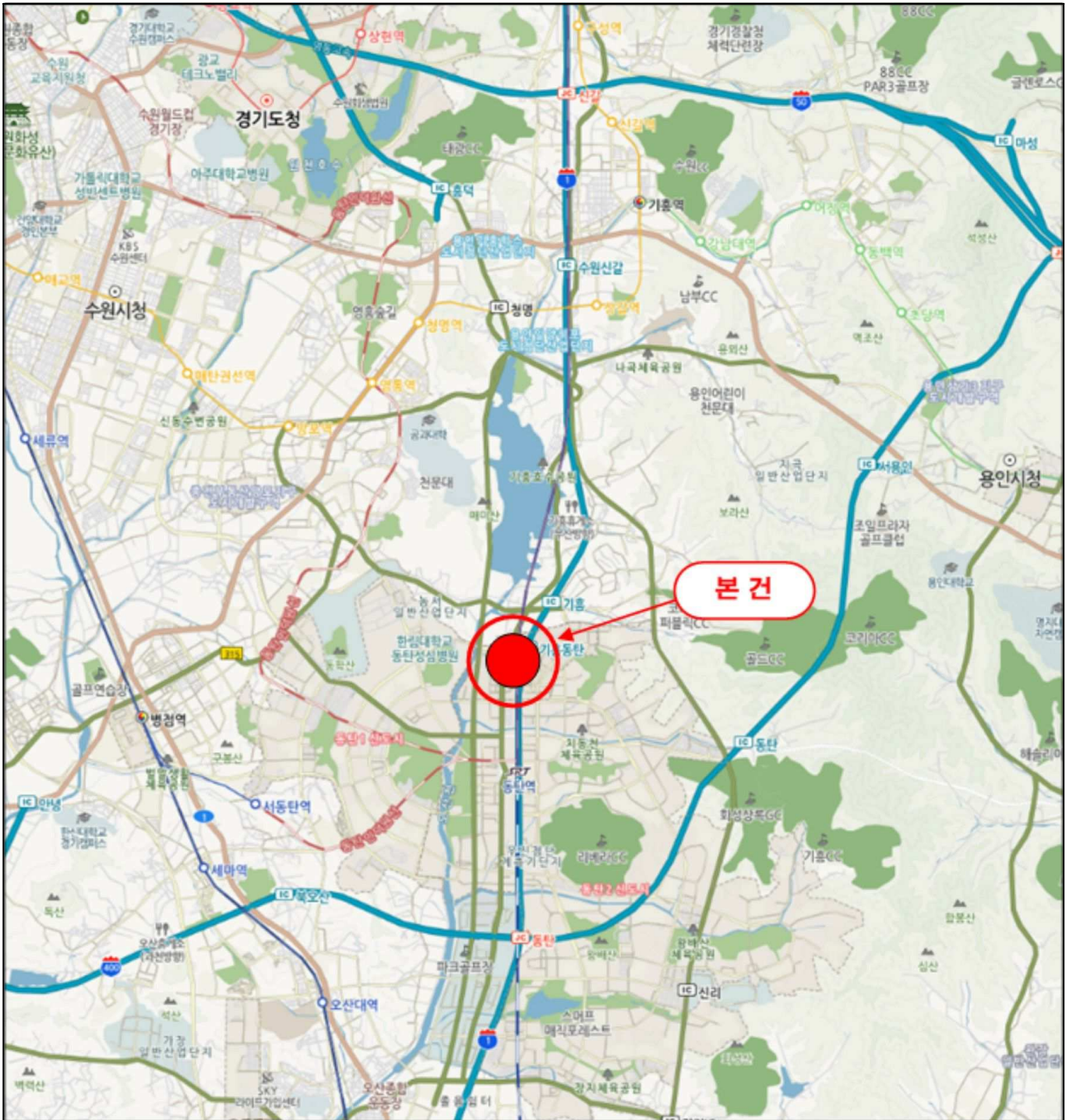
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역 위치도



소재지	경기도 화성시 영천동 835-1 더퍼스트타워투 제1층 제115호외 2개호
-----	--



# 상세위치도



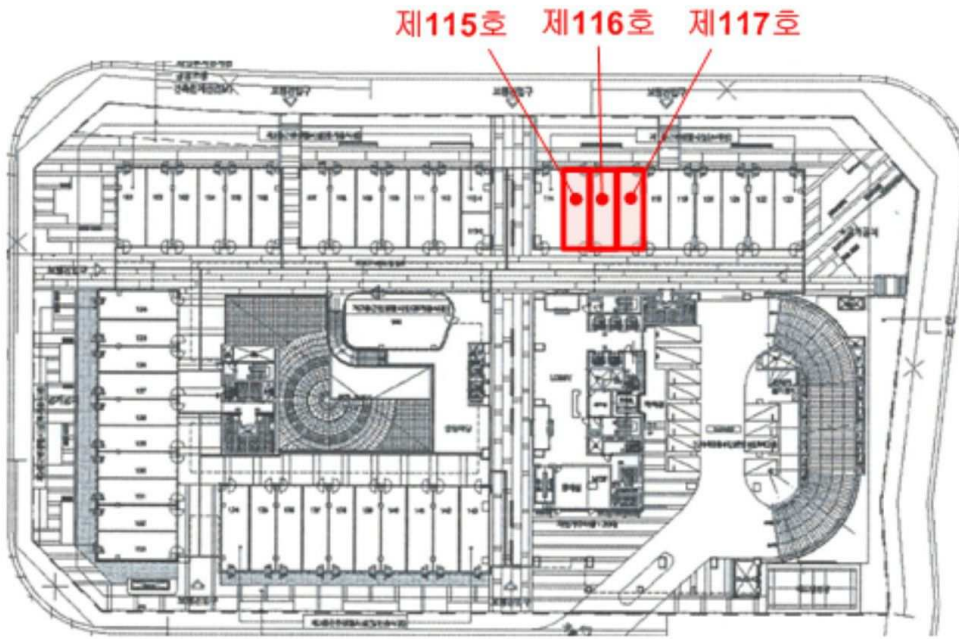
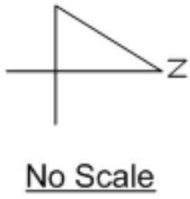
<b>소재지</b>	경기도 화성시 영천동 835-1 더퍼스트타워투 제1층 제115호외 2개호
------------	--



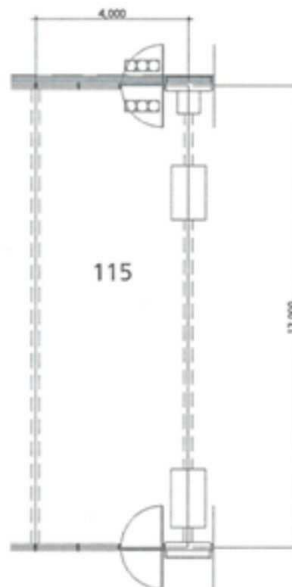
# 내부구조도



소재지 경기도 화성시 영천동 835-1 더퍼스트타워투 제1층 제115호외 2개호



《 영천동 835-1 더퍼스트타워투 제1층 호별배치도 》



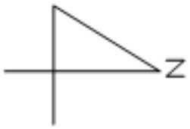
《 제1층 제115호 내부구조도 》

# 내부구조도

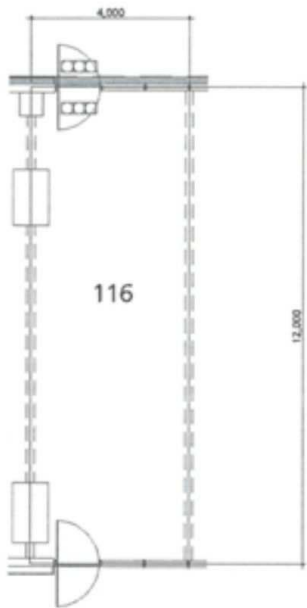


소재지

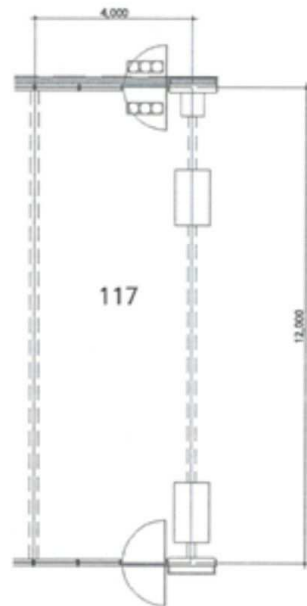
경기도 화성시 영천동 835-1 더퍼스트타워투 제1층 제115호와 2개호



No Scale



〈 제1층 제116호 내부구조도 〉



〈 제1층 제117호 내부구조도 〉





( 1 )



( 2 )



( (3) )



( (1) 1 )



( (2) 1 )



( (3) 1 )



1



1

