

# 감정평가서

건명	농업회사법인축산누리주식회사 소유물건(2024타경11916)
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김치상
감정서번호	SJ-241105-01

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.



SUNJAE APPRAISAL

선재감정평가사사무소

TEL : 031-689-3270 FAX : 0505-182-3270



# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
손화숙

손

화

숙



(인)

감정평가액	일십육억구천칠백만원정(₩1,697,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김치상		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 경매6계		
소유자 (대상업체명)	농업회사법인축산누리주식회사 (2024타경11916)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.11.07	2024.11.07	2024.11.07	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종 류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	2개호 이	구분건물	2개호 하 여	- 백	1,697,000,000
	합 계					₩1,697,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 화성시 영천동 소재 "기흥동탄TG" 남동측 인근에 위치하는 구분건물로서, 수원지방법원에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치" 를 기준으로 하였음.

#### 나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일자인 2024년 11월 07일을 기준시점으로 하였음.

(실지조사기간 : 2024.11.07.)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 4. 감정평가방법

### 가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

### 나. 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후, 인근 유사부동산의 가격 수준, 평가선례 등 관련 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하되, 귀 원의 요청에 따라 대상부동산의 평가가액을 토지·건물로 배분하여 “구분건물감정평가명세표” 상에 기재하였음.

## 5. 기타 참고 사항

- 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등에 의거하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 속한 전체건물의 개요

[ 출처 : 집합건축물대장 및 등기사항전부증명서 ]

구 분	내 용
명 칭	더퍼스트타워쓰리
소 재 지	경기도 화성시 영천동 836-1
용 도 지 역	준주거지역
대 지 면 적	5,409.8㎡
연 면 적	32,814.57㎡
구조 및 규모	철근콘크리트구조 (철근)철근콘크리트지붕, 지하3층/지상17층
사용승인일자	2019년 05월 07일
주 용 도	공장(지식산업센터), 업무시설, 제1.2종근린생활시설(지원시설)
기 타 설 비	위생설비 및 급·배수설비, 승강기설비, 화재탐지설비, 지하주차장시설, 스프링클러 등

### 2. 대상 부동산의 현황

일련 번호	소재지 지번	층/호	용 도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지지분 (㎡)
가	영천동 836-1	제1층/ 제109호	제2종근린생활시설 (휴게음식점, 지원시설)	51	50.74	101.74	16.77
나	영천동 836-1	제1층/ 제110호	제2종근린생활시설 (휴게음식점, 지원시설)	48	47.75	95.75	15.79

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 사정보정, 시점 수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

### 2. 거래사례의 선정

#### 가. 인근지역 내 유사부동산의 거래사례

[ 출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계 ]

사례 기호	소재지 지번	명칭/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인일
#1	영천동 87*_*	동탄역*****/ 제1층/제10*호	50.4	17.13	917,136,250	18,197,147	2024.02.28
							2020.10.28
#2	영천동 85*_*	동탄역*****/ 제1층/제10*호	49.4	19.0022	650,000,000	13,157,894	2024.03.05
							2019.04.24

#### 나. 비교거래사례의 선정

상기의 거래사례 중 비교적 최근에 거래되고 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 있는 거래사례#1을 비교사례로 선정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 사정보정

사례 #1은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨.  
(사정보정치 = 1.000)

### 4. 시점수정

[ 출처 : 한국부동산원 ]

기 간	시점수정치	비 고
2024.02.28~ 2024.11.07	2024년 01분기 : 1.26 2024년 02분기 : 1.49 2024년 03분기 : 1.88 2024년 04분기 : 1.88 (2024년 03분기 자료) $(1+0.0126*33/91)*(1+0.0149)*(1+0.0188)*(1+0.0188*38/92) \approx 1.04677$	경기 동탄2신도시 비주거용 집합상가 자본수익률

### 5. 지역요인의 비교

대상물건과 사례는 인근지역에 위치하는바 지역요인 상호 대등함.  
(지역요인비교치 = 1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 가치형성요인의 비교

### 가. 가치형성요인

요인구분	세부항목
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)
단지내부요인	단지내 주차의 편리성, 경과연수에 따른 노후도, 건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

### 나. 가치형성요인 비교치 산정

일련 번호	사례 기호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	누계치
가,나	#1	0.90	1.00	1.00	1.00	<b>0.900</b>
		- 단지외부요인 : 본건은 사례 대비 고객 유동성과의 적합성, 배후지의 크기 등에서 열세함. - 단지내부요인 : 대등함. - 호별요인 : 대등함. - 기타요인 : 대등함.				

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

대상물건		거래단가 (원/m <sup>2</sup> )	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산출가액 (원)	비준가액 (원)
일련 번호	전유면적 (m <sup>2</sup> )						
가	51	18,197,147	1.000	1.04677	0.900	874,313,645	<b>874,000,000</b>
나	48	18,197,147	1.000	1.04677	0.900	822,883,431	<b>823,000,000</b>

※ 비준가액은 반올림하여 유효숫자 3자리까지 표시하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정 및 의견

### 1. 가격참고자료

#### 가. 평가전례

[ 출처 : 감정평가정보체계 ]

전례 기호	소재지 지번	명칭/층/호	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점
#3	영천동 83*-*	더퍼스트****/ 제1층/제1**호	53.7	986,000,000	18,361,266	법원 경매	2024.04.18
#4	영천동 83*-*	더퍼스트****/ 제1층/제1**호	37.38	441,000,000	11,797,752	법원 경매	2024.01.19

#### 나. 인근 유사부동산의 가격수준

인근 부동산 중개업소의 탐문 조사 결과, 본건과 유사한 부동산의 가격수준은 아래와 같이 파악됨.

[ 출처 : 인근 공인중개사사무소 등 ]

구분	가 격 수 준
근린생활시설(1층)	17,000,000원/㎡ 내외

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 경매통계자료

[ 출처 : 부동산태인 ]

소재지	통계기간	물건구분	낙찰건수(건)	낙찰가율(%)
경기 화성시 영천동	최근 1년	주상복합상가	0	0.00
		근린상가	20	43.24

## 2. 감정평가액 결정

대상물건				시산가액	감정평가액 결정 (원)	전유면적당 단가 (원/m <sup>2</sup> )
일련 번호	소재지 지번	명칭,층,호	전유면적 (m <sup>2</sup> )	거래사례비교법 (원)		
가	영천동 836-1	더퍼스트타워쓰리 제1층 제109호	51	874,000,000	874,000,000	@17,137,254
나	영천동 836-1	더퍼스트타워쓰리 제1층 제110호	48	823,000,000	823,000,000	@17,145,833
합 계				-	<b>1,697,000,000</b>	-

## 3. 감정평가액 결정의견

본건은 근린생활시설로 이용 중인 구분건물로서 인근 유사 구분건물의 거래사례 및 평가 전례, 인근 가격수준, 경매통계자료 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

# 구분건물 감정평가명세서

필련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고			
					공 부	사 정					
1          가	경기도 화성시 영천동  [도로명주소] 경기도 화성시 동탄기흥로 602	836-1 더퍼스트 타워쓰리	공장(지식 산업센터), 업무시설, 근린생활 시설 (지원시설)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕  17층							
								1층	2,438.51		
								2층	1,662.5		
								3층	1,063.34		
								4층~16층 (각 면적 동일)	1,022.17		
								17층	1,004.24		
								지1층	4,472.03		
								지2층	4,500.41		
								지3층	4,385.33		
	동소	836-1	공장용지	준주거지역	5,409.8						
			(내)	철근콘크리트구조							
			제1층 제109호		51	51	874,000,000	비준가액			
			1. 소유권		16.77						
			-----	5,409.8x-----		16.77					
			대지권	5,409.8							
						토 지 :	262,200,000				
						건 물 :	611,800,000				

# 구분건물 감정평가명세서

면적 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
나				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제110호	48	48	823,000,000	비준가액
					1. 소유권 ----- 15.79	15.79		
					----- 대지권 5,409.8x----- 5,409.8	15.79		
토지 · 건물 토 지 : 건 물 :							배분내역 246,900,000 576,100,000	
합 계							₩1,697,000,000.-	
			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 "기흥동탄TG" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설, 지식산업센터, 아파트단지 등이 혼재하는 지대로서 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하고 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반교통조건은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 지하3층/지상17층 건물 내 제1층 제109호 외 1개호로서, (사용승인일 : 2019.05.07)

- 외벽 : 복합판넬 및 석재붙임 마감 등.
- 내벽 : 몰탈 위 페인팅 마감.
- 창호 : 강화유리.

## (4) 이용상태

제2종근린생활시설(휴게음식점,지원시설)로 이용 중임.

## (5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 승강기설비, 화재탐지설비, 지하주차장시설, 스프링클러 등이 구비되어 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**

인접지 대비 등고평탄한 사다리형 토지로서  
 공장(지식산업센터), 업무시설, 근린생활시설(지원시설) 건부지로 이용 중임.

**(7) 인접 도로상태등**

본건 서측으로 노폭 약 30미터, 북측 및 동측으로 노폭 약 12미터 내외의  
 아스팔트포장도로와 각각 접하고 있음.

**(8) 토지이용계획 및 제한상태**

준주거지역(동탄2지구), 지구단위계획구역(화성동탄(2)), 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)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 도로구역<도로법>, 벤처기업육성촉진지구<벤처기업육성에 관한 특별조치법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구(철도보호지구)<철도안전법>, 택지개발지구<택지개발촉진법>

**(9) 공부와의 차이**

-

**(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

- 임대관계 미상임.

# 광역 위치도



<b>소재지</b>	경기도 화성시 영천동 836-1 더퍼스트타워스리 제1층 제109호, 제110호
------------	---



# 위 치 도



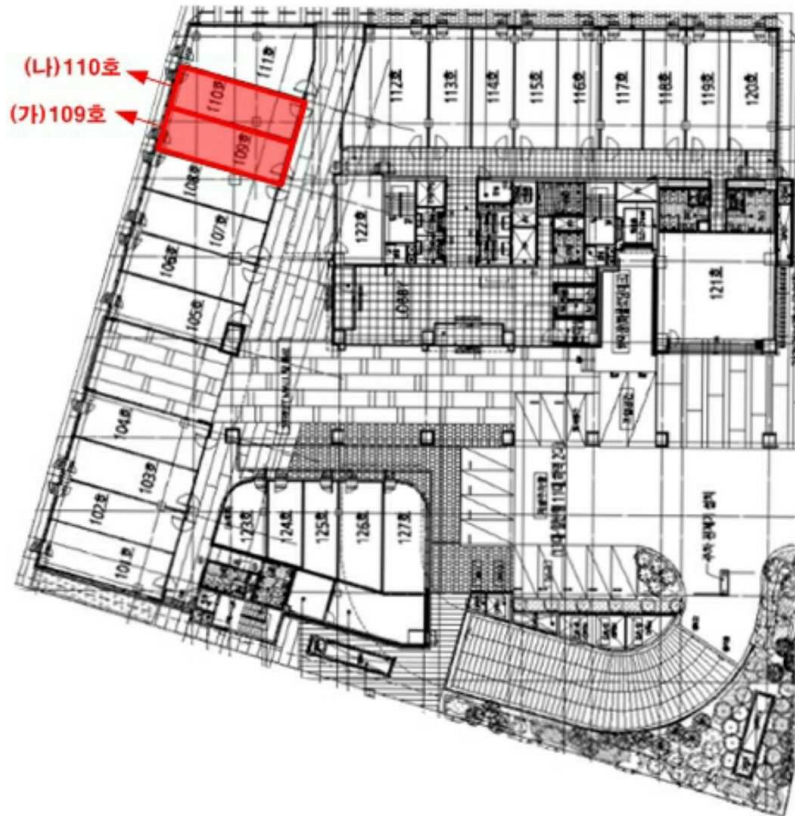
<b>소재지</b>	경기도 화성시 영천동 836-1 더퍼스트타워스리 제1층 제109호, 제110호
------------	---



# 호 별 배 치 도



**소재지** 경기도 화성시 영천동 836-1 더퍼스트타워스리 제1층 제109호, 제110호



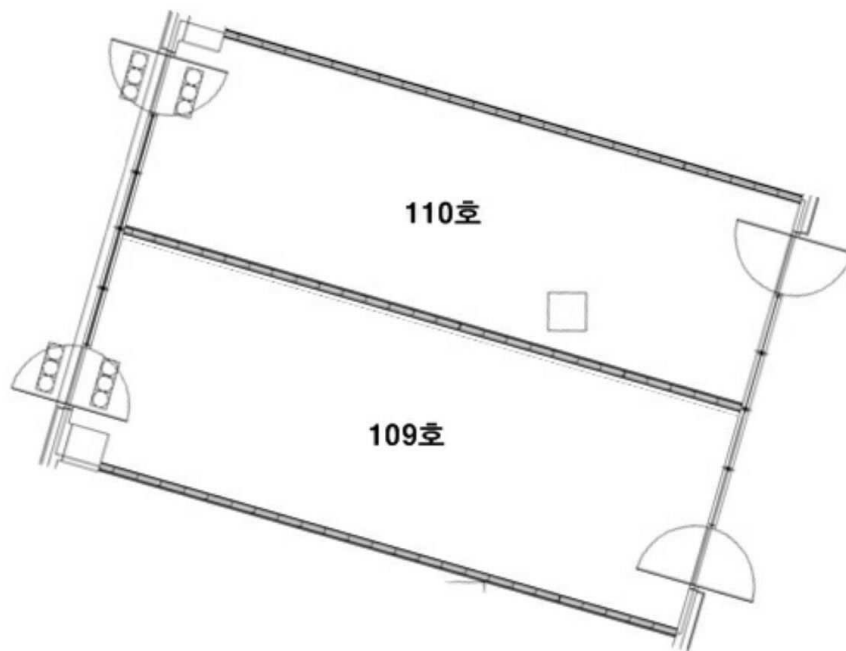
## < 호 별 배 치 도 >

경기도 화성시 영천동 836-1 더퍼스트타워스리 제1층 제109호, 제110호

# 내부구조도



**소재지** 경기도 화성시 영천동 836-1 더퍼스트타워스리 제1층 제109호, 제110호



## < 내부 구조도 >

경기도 화성시 영천동 836-1 더퍼스트타워스리 제1층 제109호, 제110호





( )



( )

