

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 이광종 소유물건(2024타경10425)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 채주석

감정평가서번호: T2240904

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.

호담감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

신 근 섭

감정평가액	육억사천육백만원정 (₩646,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 채주석		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매9계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이광중 (2024타경10425)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.09.27	2024.09.26 ~ 2024.09.27	2024.09.30	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호  이	구분건물	1개호  하  여	--  백	646,000,000
	합계					₩646,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 1. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 화성시 영천동 소재 “기흥동탄I.C” 남서측 인근에 위치하는 더퍼스트타워 투 1층 135호로서, 법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

### 2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 화성시 영천동 835-1			
건물명,층, 호수	더퍼스트타워투 1층 135호			
용도	제2종근린생활시설 (일반음식점)	사용승인일	2019. 12. 03	
기호	층/호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
(1)	1/135	52	51.8661	16.1966

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 09월 27일임.

### 4. 기준가치 및 감정평가조건

#### 1) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였음.

#### 2) 감정평가조건

-

### 5. 기타 참고사항

없음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

- 1) 부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법은 아래와 같음.
  - ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”
  - ② 대상토지와 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 감정평가방법인 “공시지가기준법”
  - ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”
  - ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.
- 2) 본 평가에 있어서는 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 2. 감정평가액 산출과정

#### 1) 감정평가방법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 거래사례를 기준으로 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함 (거래사례비교법).

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2) 거래사례의 선정

같은 구분건물의 거래사례(출처:한국부동산원 실거래자료) 중 본건과 물적유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 사례(#2)를 선정함.

기호	소재지	건물명 층/호	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원)	자료출처	거래시점
					거래단가(원/㎡)		사용승인일
#1	영천동 835-1	더퍼스트 타워투 1/1**	52.0	16.1966	613,921,000	한국부동산원 실거래자료	2023.09.13
					@11,806,000		2019.12.03
#2	영천동 835-1	더퍼스트 타워투 1/1**	52.0	16.1966	613,921,000	한국부동산원 실거래자료	2023.09.13
					@11,806,000		2019.12.03

## 3) 사정보정

상기 거래사례(#2)는 매도·매수인간의 정상적인 거래사례로 판단됨(1.000).

## 4) 시점수정

① 본건은 구분상가로서 한국부동산원이 조사·발표하는 상업용부동산임대동향조사 수익률정보중 “경기동탄2신도시(집합상가)-자본수익률”을 활용하여 산정함.

② 분기별 자본수익율(단위:%)

분기	2023년 3분기	2023년 4분기	2024년 1분기	2024년 2분기	2024년 3분기
수익율	0.44	0.79	1.26	1.49	미발표

※ 2024년 3분기 이후는 기준시점 현재 미발표되어 직전분기를 연장적용 하였음.

③ 시점수정치 산출

기간	시점수정치	산출근거
2023.09.13 ~ 2024.09.27	1.05181	$(1+0.0044*18/92)*(1+0.0079)*(1+0.0126)*(1+0.0149)$ $*(1+0.0149*89/91) \approx 1.05181$

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 5) 가치형성요인 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례 (#2)	대상(1)	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	대등함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.00	대등함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.00	대등함.
	다용도실, 발코니등의 크기			
	대지권의 크기			
누 계		1.000	1.000	$1.00 \times 1.00 \times 1.00 \approx 1.000$

### 6) 시산가격 결정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	대상면적 (㎡)	산출가격 (원)	시산가격 (원)
(1)	11,806,000	1.000	1.05181	1.000	52.0	645,718,781	646,000,000

※ 십만단위에서 절사 하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## III. 참고가격 자료

### 1. 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준(위치별 차이가 있음)

본건 1층 가격수준 : @8,000,000원/㎡ ~ @13,000,000원/㎡(전유면적 기준).

### 2. 같은 빌딩내 평가사례

소재지	건물명 층/호	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	평가 목적등	평가가액(원) (전유단가)	기준시점
영천동 835-1	더퍼스트타워투 1/135	52.0	16.1966	담보	576,000,000 (@11,077,000)	2023.09.08
영천동 835-1	더퍼스트타워투 1/137	52.0	16.1966	경매	616,000,000 (@11,846,000)	2024.03.20

## IV. 감정평가액의 결정

### 1. 감정평가액 : 기호(1) 1층 135호 - 646,000,000원

### 2. 감정평가액

상기 참고가격 자료(인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 평가전례 등)에 의해 거래 사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

# 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.	경기도 화성시 영천동 [도로명주소] 경기도 화성시 동탄기흥로 614	835-1 더퍼스트 타워투	공장 (지식산업 센터 창고} 근린생활 시설 업무시설 (사무소0	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 20층 지3층 지2층 지1층 1층 2층 3층 4층 5층 6~17층(각) 18층, 19층(각) 20층									
					7,766.529								
					7,953.9012								
					7,585.7499								
					4,147.5333								
					3,671.8729								
					2,706.233								
					2,706.8906								
					1,664.8758								
					1,649.3233								
					1,659.1233								
					1,641.1545								
							전유부분 1층135호	건물의 표시 철근콘크리트구조	52	52	646,000,000	비준가액	
						1. 동 소	865-1	공장용지	준주거지역	9,817			
									1. 소유권 /대지권	16.1966 ----- 8,717	16.1966		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 193,800,000 452,200,000						
	합 계						₩646,000,000.-						
			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 "기흥동탄1.C" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 업무시설, 상업시설, 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 공장 및 업무지대로서 제반 주위환경 보통임.

## (2) 교통상황

대상물건까지 차량의 접근 및 주.정차가 용이하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통사정은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층 건물 내 1층 135호로서  
 외벽 : 화강석 및 외장판넬 붙임마감 등.  
 내벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등.  
 창호 : 알루미늄새시 창호임.

## (4) 이용상태

근린생활시설로서 기준시점 현재 공실임.

## (5) 설비내역

위생설비, 급.배수설비, 승강기설비, 소화설비 등이 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

# 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)

가장형의 평지로서, 근린생활시설 및 지식산업센터 건부지로 이용 중임.

### (7) 인접 도로상태등

서측으로 대로와 접하고, 남측과 동측으로 각각 중로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역(동탄2지구), 지구단위계획구역(화성동탄(2)), 대로2류(폭30m~35m)(대(주)2-21) 대로3류(폭25m~30m)(일반도로, 동탄2지구)(접합), 중로3류(폭12m~15m)(중(집)3-126)(접합), 가축사육제한구역(전부제한), 도로구역, 성장관리권역, 철도보호지구(철도보호지구), 택지 개발지구임.

### (9) 공부와의 차이

없음.

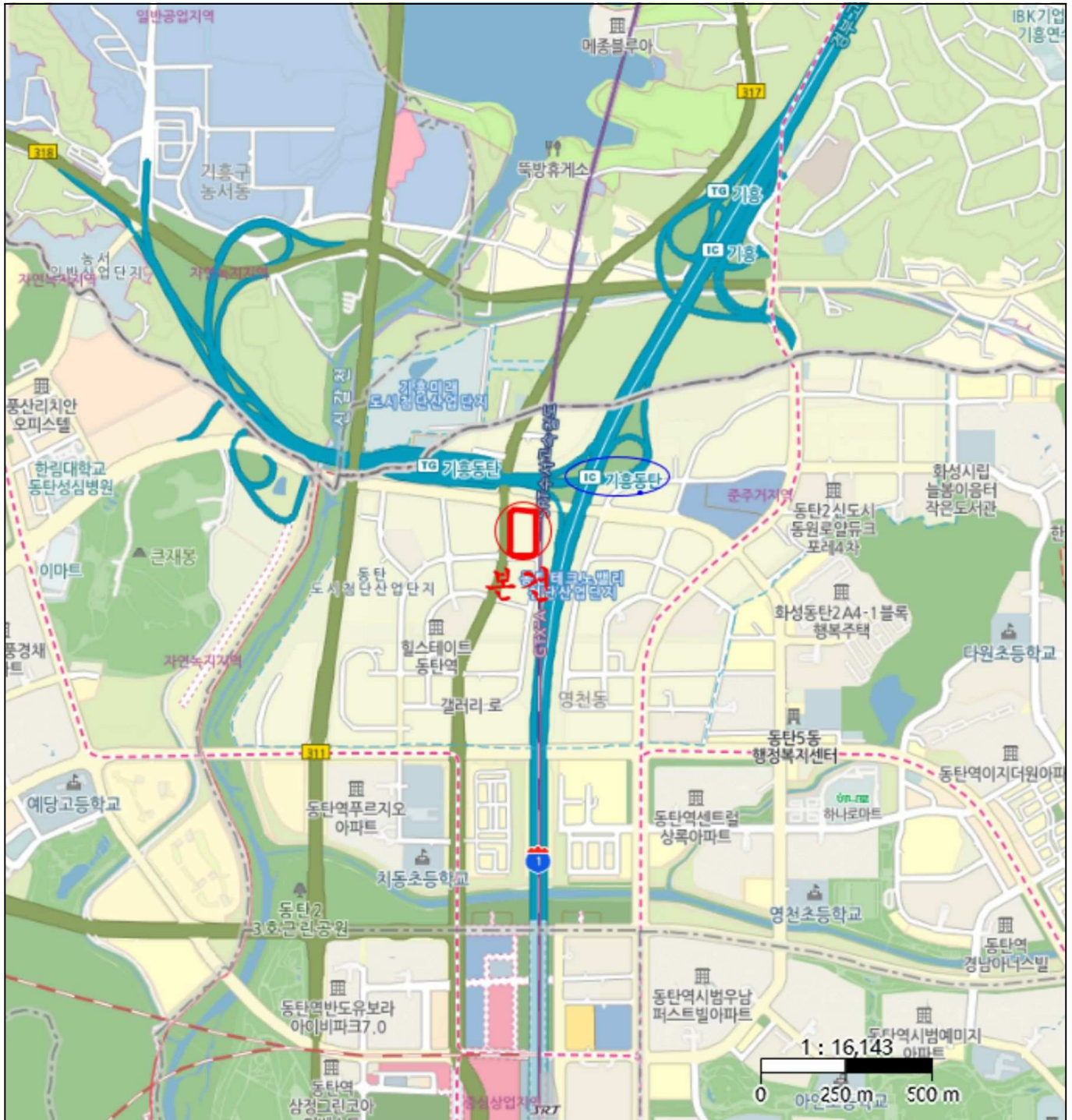
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역 위치도



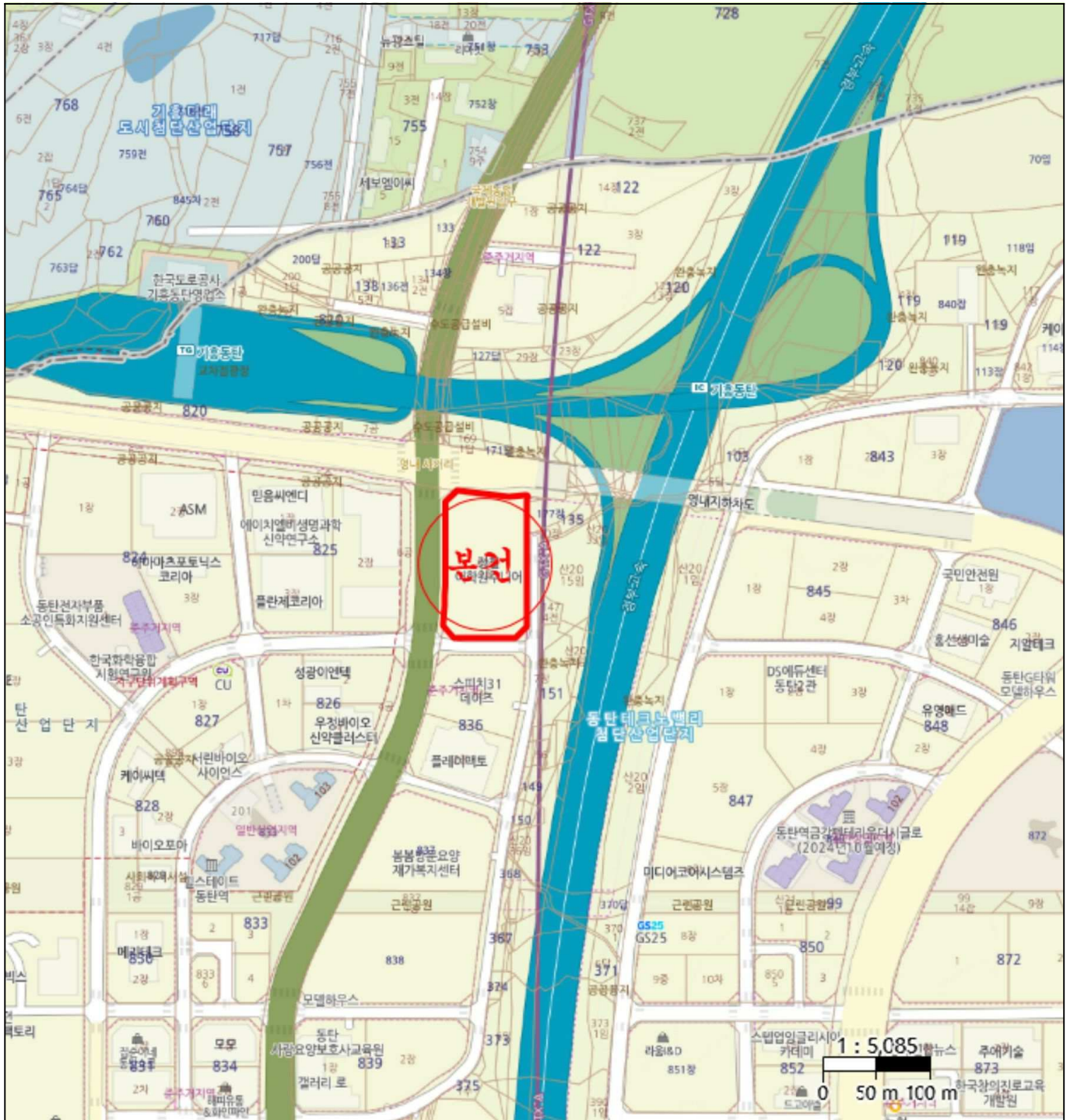
소재지	경기도 화성시 영천동 835-1 더퍼스트타워투 1층 135호
-----	-----------------------------------



# 상세위치도

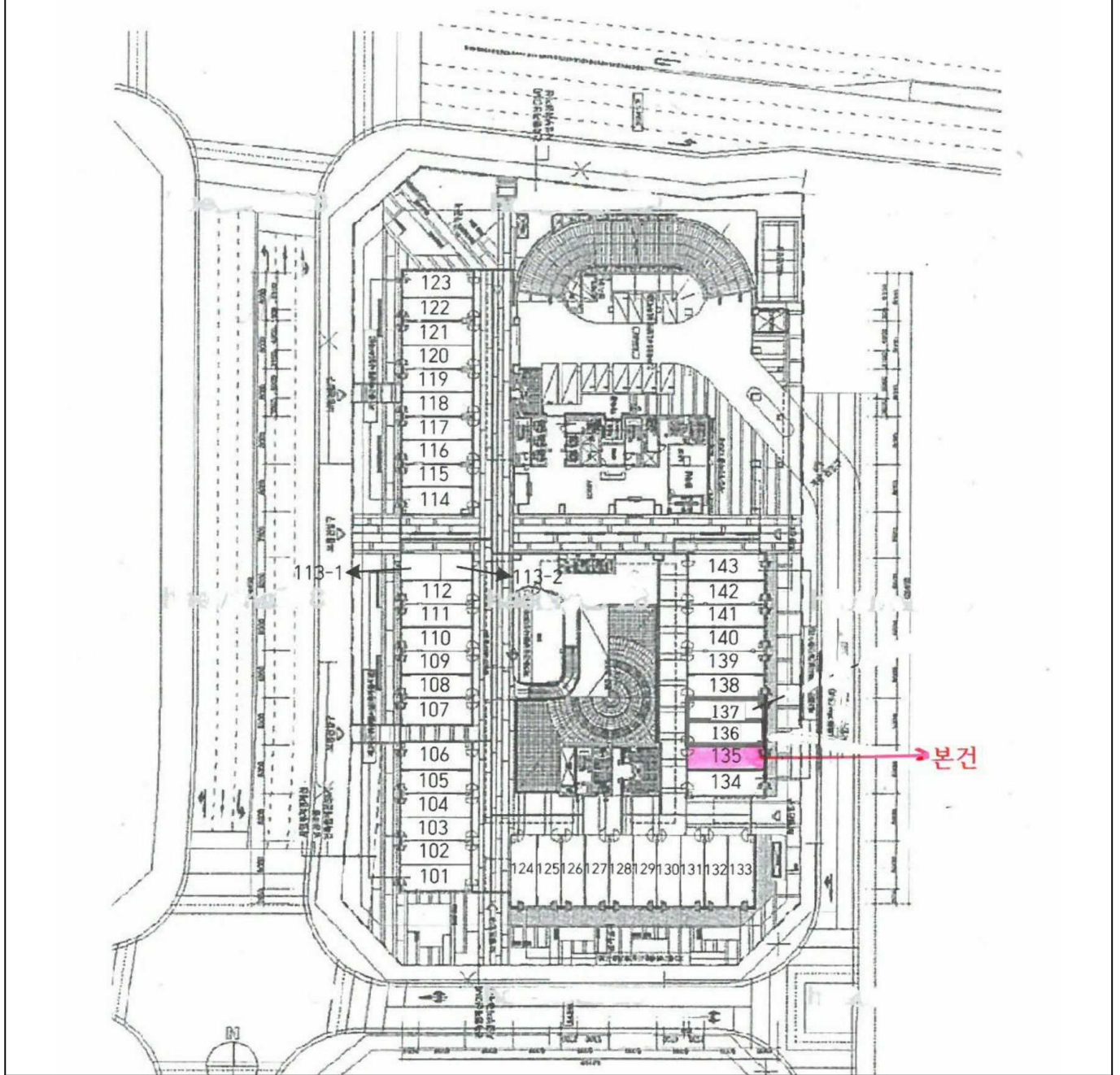


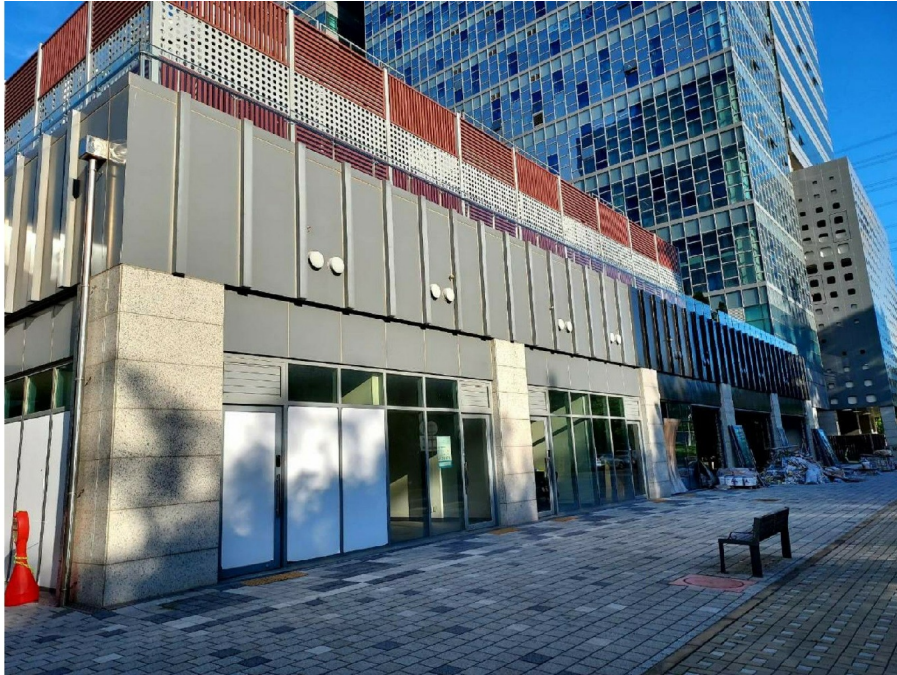
소재지	경기도 화성시 영천동 835-1 더퍼스트타워투 1층 135호
-----	-----------------------------------



# 건물개황도

< 더퍼스트타워투 제1층 호별배치도 및 내부구조도 >





( )

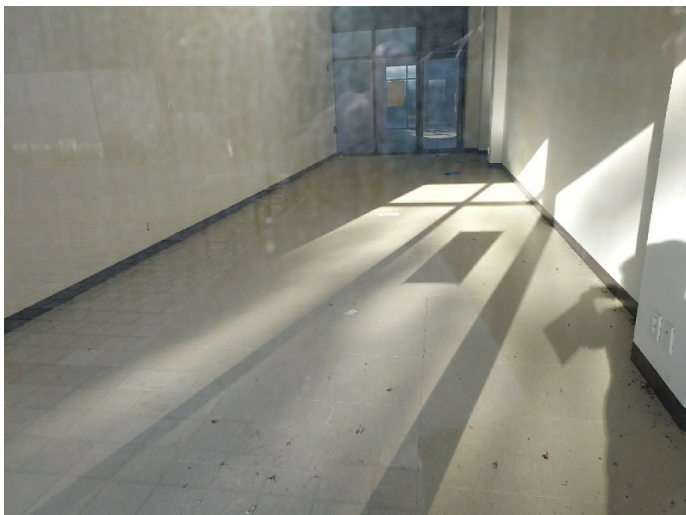




1



( 1 135 )



1 135 :