감 정 평 가 서
APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	엠씨아이대부(주)
건 명	경기도 화성시 방교동 833-4 (통칭: 동탄테크노타워) 제1층 제101호외
감정평가서번호	DA254-082903

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.

감정평가법인 대일감정원
Daeil Appraisal Board

06775 서울특별시 서초구 논현로 83, A동 2층(양재동, 삼호물산빌딩)
TEL : (02)2105-6500 | FAX : (02)2105-6565 | www.idab.co.kr

감 정 평 가 개 요

Ⅰ. 물건개요

소 재 지	경기도 화성시 방교동 **833-4** 제**1**층 제**101**호외		
감 정 평 가 액	**\ 1,892,000,000.-**		
부동산의 종류	구분건물	채 무 자	-

Ⅱ. 권리내역

1. 근저당권, 전세권

순위	권리내용	채권최고금액(설정액)	권 리 자	설정일자	비 고
		- 해 당 사 항 없 음 -			

2. 지상권, 지역권, 압류 등

권리내용	권 리 자	설정일자 및 기간	비 고
압류	국	**2024**년**4**월**16**일	일련번호**(**다**),(**라**)**
압류	화성시	**2025**년**4**월**23**일	일련번호**(**가**)~(**라**)**
	- 이 하 여 백 -		

Ⅲ. 기타 참고사항

공부서류 발급일자 **: 2025.08.29**

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 서 종 혁 (인)

(주)감정평가법인 대일감정원 대 표 이 사 김 이 건 (인)

감 정 평 가 액	일십팔억구천이백만원정(₩1,892,000,000.-)			
의 뢰 인	엠씨아이대부(주)	감정평가목적	공매	
제 출 처	엠씨아이대부(주)	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	국제자산신탁주식회사 (신탁자:주식회사동탄미래)	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서(집합건물)	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
(기타참고사항)	-	2025.08.29.	2025.08.29.	2025.09.01.

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금 액(원)
구분건물	4개	구분건물	4개	-	1,892,000,000
합 계					₩1,892,000,000.-
	- 이 하 여 백 -				

심사확인

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)

대일감정원 Daeil Appraisal Board

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 화성시 방교동에 소재하며 "한국지역난방공사 동탄지사" 남서측 인근에 위치하는 집합건물((통칭: 동탄테크노타워) 제1층 제101호외 3개호수)로서, 엠씨아이대부(주)의 공매 목적의 감정평가임.

Ⅱ. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

Ⅲ. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.08.29.임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.08.29.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

Ⅳ. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
   ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 "거래사례비교법"
   ② 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분소유권에 배분하는 "원가법"
   ③ 수익성부동산의 구분소유권 감정평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 "수익환원법"

2. 본건 집합건물(상가)은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조에 의거 인근의 동류형 또는 유사 상가의 적정한 가격수준을 기준으로 하고, 위치, 도로 및 교통사정, 접근성, 상권 및 배후지의 상태, 건물의 구조·규모·이용 상황·부대설비·관리정도·전유면적비율, 고객의 흐름, 층별·위치별 효용성, 일반수요 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.

3. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

4. 본건 집합건물의 토지·건물 배분비율은 토지 차감법을 적용하여 작성한 비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표(출처: 한국부동산연구원 연구보고서, 2024년)를 참고하고 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성 상의 제약요인 등을 종합적으로 고려하여 배분비율을 결정하였음. ※ 배분비율(토지 : 건물 = 3 : 7)

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

VI. 그 밖의 사항

1. 본건 집합건물 일련번호(가)~(라)는 4개호 일괄 사용중("튼상가")으로 다음과 같은 조건에 부합하는바, 공매 진행시 참고하시기 바람.

튼상가 관련 의견	예/아니오	비고
가. 구조상, 이용상 외벽이 존재하고, 각 전유부분의 위치와 면적이 도면 등에 의하여 특정 가능하며, 구획시설이 철거된 것이 일시적인 것으로 인정됨	예	-
나. 경계벽 복원이 용이하며, 복원에 과다한 비용이 소요되지 않음	예	-
다. 각 호별로 도면에 의한 통로가 확보되며, 경계벽 복원 시 통로확보에 문제 없음	예	-
라. 형태, 규모 등으로 보았을 때, 개별 호의 단독 효용가치가 있음	예	-

2. 본건 집합건물의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도면 및 점유사용부분 등에 의거하여 확인하였음.

3. 본건 집합건물은 공부(등기사항전부증명서 및 집합건축물대장)상 구조, 전유면적과 현황 점유사용부분 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

4. 본건 집합건물 등기사항전부증명서 갑구에 신탁주의사항[이 부동산에 관하여 임대차 등의 법률행위를 하는 경우에는 등기사항전부증명서 뿐만 아니라 등기기록의 일부인 신탁원부를 통하여 신탁의 목적, 수익자, 신탁재산의 관리 및 처분에 관한 신탁 조항 등을 확인할 필요가 있음.]이 등재되어 있는바, 공매 진행시 참고하시기 바람.

(구분건물)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡) 공 부	면 적(㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
	경기도 화성시 방교동 [도로명주소] 경기도 화성시 동탄산단8길 28	833-4	업무시설	철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트지붕 7층 지2층 지1층 1층 2층 3층~7층	 1,602.81 1,596.21 974.13 918.45 549.25			 각 층
1 가	경기도 화성시 방교동	833-4	대	준공업지역 (내) 철근콘크리트구조 제1층 제101호	1,857.4 46.8	 46.8	 473,000,000	 비준가액
				1 소유권 /대지권	23.99 /1,857.4	23.99	배분내역 토지가액 : 141,900,000 건물가액 : 331,100,000	
나				철근콘크리트구조 제1층 제102호	46.8	46.8	473,000,000	비준가액
				1 소유권 /대지권	23.99 /1,857.4	23.99	배분내역 토지가액 : 141,900,000 건물가액 : 331,100,000	

(구분건물)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡) 공 부	 사 정	감정평가액(원)	비 고
다				철근콘크리트구조 제**1**층 제**103**호	**46.8**	**46.8**	**473,000,000**	비준가액
				1 소유권 /대지권	**23.99** **/1,857.4**	**23.99**	배분내역 토지가액 **: 141,900,000** 건물가액 **: 331,100,000**	
라				철근콘크리트구조 제**1**층 제**104**호	**46.8**	**46.8**	**473,000,000**	비준가액
				1 소유권 /대지권	**23.99** **/1,857.4**	**23.99**	배분내역 토지가액 **: 141,900,000** 건물가액 **: 331,100,000**	
	합 계						**\ 1,892,000,000.-**	
				- 이 하 여 백 -				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

소 재 지	경기도 화성시 방교동 833-4				건 물 명		통칭: 동탄테크노타워		
구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕				규 모		지하2층/지상7층		
용 도	업무시설				사용승인일		2015.06.26		
설 비 명	위생	급배수	급탕	난방	냉방	승강기	소방	방송	비고
설치유무	○	○	○	○	○	○	○	○	

일련번호	층/호수	대지권(㎡)	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	전유면적비율(%)
가	제1층/제101호	23.99	46.8	31.07	77.87	60.1
나	제1층/제102호	23.99	46.8	31.07	77.87	60.1
다	제1층/제103호	23.99	46.8	31.07	77.87	60.1
라	제1층/제104호	23.99	46.8	31.07	77.87	60.1

※ 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 집합건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
1	방교동 829-4	센터프라자 1층/110호외	125.58	1,250,000,000	9,950,000	2023.09.14 2014.10.23
2	방교동 829-2	1동 1층/103호	59.28	564,000,000	9,510,000	2024.03.13 2018.05.09
3	방교동 833-4	통칭:동탄 테크노타워 1층/110호	47.19	460,000,000	9,750,000	2022.04.12 2015.06.26

나. 선정사유

인근지역 내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례 기호(2)를 비교 거래사례로 선정함.

기호	거래시점	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)
2	2024.03.13	59.28	9,510,000

3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 거래사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입 등을 발견할 수 없음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 시점수정

가. 자본수익률(집합 상가)

[출처 : 한국부동산원 상업용부동산 임대동향조사]

사례 기호	구분	자본수익률 변동률	산출내역	상승률 (%)
거래 사례 #2	2024년 1Q 구표본(2022년 ~:경기)	0.36	(1+0.00360×19/91)×(1+0.00430)×(1+0.00320)×(1+0.00150)×(1+0.00070)×(1+0.00000)×(1+0.00000×60/91)	1.049% (1.01049)
	2025년 2Q 신표본(2024년 ~:경기)	0		

사례는 근린생활시설로서 대상부동산이 속한 상권의 자본수익률이 발표되지 않아 경기지역 전체 자본수익률을 기준으로 산정하되, 대상부동산과 유사한 집합 상가 자본수익률을 기준으로 당해기간의 자본수익률을 추정하였음.

나. 시점수정치의 결정

본건은 상업용부동산으로서 대상부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 자본수익률(집합 상가)을 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

5. 지역요인 비교(가치형성요인)

비교 거래사례는 본건과 인근지역 내 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

6. 개별요인 비교(가치형성요인)

- 개별요인 비교항목 (상업용)

조건	항 목
단지외부 요인	고객 유동성과의 적합성
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등
단지내부 요인	단지내 주차의 편리성
	건물전체의 공실률
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무
	건물전체의 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 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

- 개별요인 비교치

일련번호	비교사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
가	(2)방교동 829-2 1동 1층/103호	1.07	0.98	1.00	1.00	1.049
	본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성)에서 우세하고, 단지내부요인(경과년수에 따른 노후도 등)에서 열세하여 종합 고려시 본건이 우세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	비교사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	계
나	(2)방교동 829-2 1동 1층/103호	1.07	0.98	1.00	1.00	1.049
	본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성)에서 우세하고, 단지내부요인(경과년수에 따른 노후도 등)에서 열세하여 종합 고려시 본건이 우세함.					
다	(2)방교동 829-2 1동 1층/103호	1.07	0.98	1.00	1.00	1.049
	본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성)에서 우세하고, 단지내부요인(경과년수에 따른 노후도 등)에서 열세하여 종합 고려시 본건이 우세함.					
라	(2)방교동 829-2 1동 1층/103호	1.07	0.98	1.00	1.00	1.049
	본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성)에서 우세하고, 단지내부요인(경과년수에 따른 노후도 등)에서 열세하여 종합 고려시 본건이 우세함.					

7. 기타 참고자료

가. 본건 및 인근 가격수준

지리적위치 (건물명)	구분	전유면적 기준 가격수준 (원/㎡)	비고
본건 및 본건 인근	근린생활시설 (1층기준)	9,500,000 ~ 10,500,000	본건 유사

나. 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	평가목적	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
1	방교동 833-4	통칭:동탄테크노타워 1층/112호	47.19	담보	453,000,000	9,600,000	2022.07.25 2015.06.26
2	방교동 829-4	센터프라자 1층/109호	62.88	공매	641,000,000	10,200,000	2024.01.16 2014.10.23
3	방교동 829-4	센터프라자 1층/104호	45.51	경매	460,000,000	10,100,000	2025.03.04 2014.10.23
4	방교동 829-4	센터프라자 1층/110호	62.79	경매	628,000,000	10,000,000	2025.08.18 2014.10.23

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

소재지	기간	구분	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
경기 화성시	최근1년	상가	51.27	58	총 415건 중
		근린시설	55.02	10	총 25건 중
		점포(근린시설)	94.63	5	총 17건 중

8. 전유면적당 단가의 결정

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
가	(2)9,510,000	1.00	1.01049	1.00	1.049	10,100,000
나	(2)9,510,000	1.00	1.01049	1.00	1.049	10,100,000
다	(2)9,510,000	1.00	1.01049	1.00	1.049	10,100,000
라	(2)9,510,000	1.00	1.01049	1.00	1.049	10,100,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅲ. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역 내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준, 경매통계 및 낙찰가율 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

일련번호	층/호수	전유면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액(원)
가	제1층/제101호	46.8	10,100,000	473,000,000
나	제1층/제102호	46.8	10,100,000	473,000,000
다	제1층/제103호	46.8	10,100,000	473,000,000
라	제1층/제104호	46.8	10,100,000	473,000,000
합계		187.2		1,892,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅳ. 토지·건물 가액 배분

1. 비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표

[출처 : 한국부동산연구원 연구보고서, 2024년]

구분			지하		1층		2층		3~5층		6~10층		11층 이상	
			토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
상가건물	서울	5층 이하	65~70	30~35	45~50	50~55	55~65	35~45	60~65	35~40				
		6층 이상	60~70	30~40	40~50	50~60	50~60	40~50	55~70	30~45	70~75	25~30		
	수도권(서울제외)	5층 이하	60~65	35~40	35~45	55~65	45~55	45~55	50~55	45~50				
		6층 이상	50~60	40~45	30~40	60~70	40~50	50~60	45~55	45~55	55~65	35~45		
	광역시(인천제외)	5층 이하	45~50	50~55	35~45	55~65	45~55	45~55	50~55	45~50				
		6층 이상	40~50	50~60	25~35	65~75	40~50	50~60	45~55	45~55	50~60	40~50		
	지방	5층 이하	50~55	45~50	25~35	65~75	35~45	55~65	40~45	55~60				
		6층 이상	40~50	50~60	20~30	70~80	25~35	65~75	30~40	60~70	30~40	60~70		
오피스건물	서울	10층 이하	65~70	30~35	45~50	50~55	45~55	45~55	55~65	35~45	60~65	35~40		
		11층 이상	50~60	40~50	30~40	60~70	40~50	50~60	43~53	47~57	55~60	40~45	50~60	40~50
	수도권(서울제외)	10층 이하	55~60	40~45	30~35	65~70	35~45	55~65	35~45	55~65	30~40	60~70		
		11층 이상	50~60	40~50	25~35	65~75	30~40	60~70	28~38	62~72	25~35	65~75	25~35	65~75
	광역시(인천제외)	10층 이하	55~60	40~45	30~35	65~70	35~45	55~65	40~50	50~60	40~50	50~60		
		11층 이상	40~50	50~60	25~35	65~75	30~40	60~70	33~43	57~67	30~40	60~70	30~40	60~70
	지방	10층 이하	50~55	45~50	20~30	70~80	30~40	60~70	35~45	55~65	35~45	55~65		
		11층 이상	45~55	45~55	20~30	70~80	25~35	65~75	27~37	63~73	30~35	65~70	25~35	65~75

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

구분			토지	건물
오피스텔	서울	5층 이하	55~60	40~45
		6～10층	45~55	45~55
		11층 이상	40~50	50~60
	수도권(서울제외)	5층 이하	30~35	65~70
		6~10층	25~35	65~75
		11층 이상	20~30	70~80
	광역시(인천제외)	5층 이하	35~40	60~65
		6~10층	28~38	62~72
		11층 이상	20~30	70~80
	지방	5층 이하	25~30	70~75
		6~10층	20~30	70~80
		11층 이상	18~28	72~82

주1: 본 배분비율은 실증분석에 토대로 도출한 것으로, 전문가 의견을 수렴하지 않았으니 활용시 상당한 주의가 필요함.
주2: 본 배분비율은 배분비율 산정방법 중 토지차감법을 주되게 적용함.
주3: 비주거용 집합건물의 평가는 건물의 위치, 주변 환경 등에 따라 크게 달라지므로, 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제약요인을 고려하여 각각의 사례에 따라 적의 조정할 수 있음.(즉, 상기 범위를 초과하여 적용할 수 있음)
주4: 본 배분비율은 비주거유형별로 주된 용도를 기준으로 산정되었으니, 부속용도인 경우 적의 조정하여 적용해야 함.
주5: 실증분석에서 자료수가 충분치 않거나 일부 평가 경향과 일치하지 않은 구간은 전후(前) 구간의 배분비율, 기존비율 등을 고려하여 배분비율을 제시하였으며, 자료의 한계로 인한 오류가 포함될 가능성이 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 토지·건물 배분 비율 결정

상기 자료를 참조하여 본건 대상 부동산의 특성, 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제요인 등을 고려하여 토지·건물 배분 비율을 "토지 : 건물 = 3 : 7"로 결정함.

3. 감정평가액의 배분

일련번호	층/호수	감정평가액 (원)	토지배분가액 (원)	건물배분가액 (원)
가	제1층/제101호	473,000,000	141,900,000	331,100,000
나	제1층/제102호	473,000,000	141,900,000	331,100,000
다	제1층/제103호	473,000,000	141,900,000	331,100,000
라	제1층/제104호	473,000,000	141,900,000	331,100,000
합계		1,892,000,000	567,600,000	1,324,400,000

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

I. 입 지 조 건

1. 지리적 위치

본건은 경기도 화성시 방교동 소재 "한국지역난방공사 동탄지점"에서 남서측으로 직선거리 약 400m 지점에 위치함.

2. 부근상황

본건은 동탄일반산업단지 내에 소재하고 있으며, 각종 근린생활시설 및 편의시설, 중·소규모의 공장, 오피스텔 등이 혼재하고 있음.

3. 교통상황

본건까지 제 차량의 접근 및 진출입이 용이하며, 북측 인근에 대중교통을 이용할 수 있는 간선도로가 소재하고 있음.

4. 접면도로 상황

북측 및 동측으로 노폭 약 35m ~ 40m, 남측으로 노폭 약 15m의 포장도로와 각각 접함.

5. 토지이용계획 및 공법상제한사항

준공업지역(동탄일반산업단지),지구단위계획구역(동탄일반산업단지),대로1류(폭 35m~40m)(2014-06-24)(보조간선도로)(접합),대로1류(폭 35m~40m)(2014-06-24)(접합),중로2류(폭 15m~20m)(2014-06-24)(접합),가축사육제한구역(2018-01-16)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,일반산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>,성장관리권역<수도권정비계획법>,토지거래계약에관한허가구역(25.08.26.~26.08.25., 외국인등대상,건축물의용도(단독,다가구,연립,다세대주택,아파트)로사용되는토지)

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

6. 기타사항

해당사항 없음.

Ⅱ. 건 물 상 황

1. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층/지상7층 중 제1층 제101호외 3개호수로서, (사용승인일 : 2015.06.26.)

외벽 : 석재 붙임 등 마감,
내벽 : 내부 인테리어 등 마감,
바닥 : 타일 깔기 등 마감,
창호 : 새시창호임.

2. 이용상태

일련번호(가)~(라)는 벽체 구분없는 상태로서, 제1종근린생활시설(소매점, 상호: TEMPUR)로 이용 중임.

3. 위생 및 냉·난방설비, 기타설비

위생설비, 급배수, 급탕설비, 승강기설비, 시스템에어컨에 의한 냉난방설비, 소방설비, 방송설비 등이 되어 있음.

4. 부합물 및 종물관계

해당사항 없음.

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

5. 임대관계

임대미상임.

6. 세무서 상가건물임대차 현황서 및 전입세대 열람내역

가) 본건을 소재지로한 세무서 상가건물임대차 현황서상 내역은 '접수일 현재 위 발급대상 상가건물에 대하여는 제공할 정보가 없어 상가건물임대차현황서 발급이 불가함'으로 세무서에서 2025.09.03.자로 조사되었는바, 공매 취득시 참고바람.

나) 본건을 주소지로 한 주민등록 전입세대는 '해당주소의 세대주가 존재하지 않음'인 것으로 주민센터에서 2025.09.02.자로 조사되었는바, 공매 취득시 참고바람.

7. 공부와의 차이

해당사항 없음.

8. 기타사항

해당사항 없음.

위 치 도

일련번호 : ( )

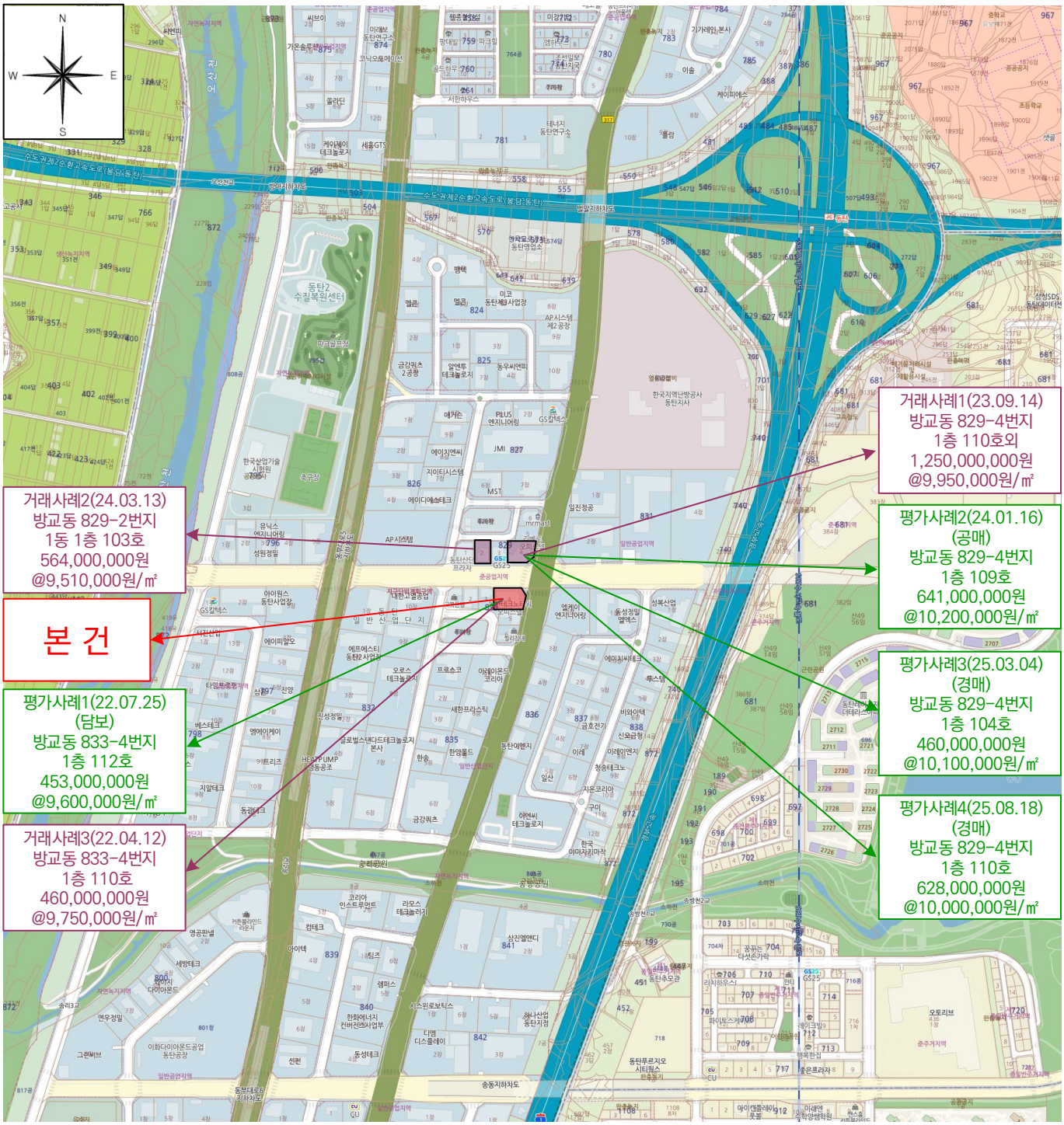
소재지	경기도 화성시 방교동 833-4



위 치 도

일련번호 : ( )

소재지	경기도 화성시 방교동 833-4



범 례	본 건	표준지	평가사례	거래사례	실거래가 자료

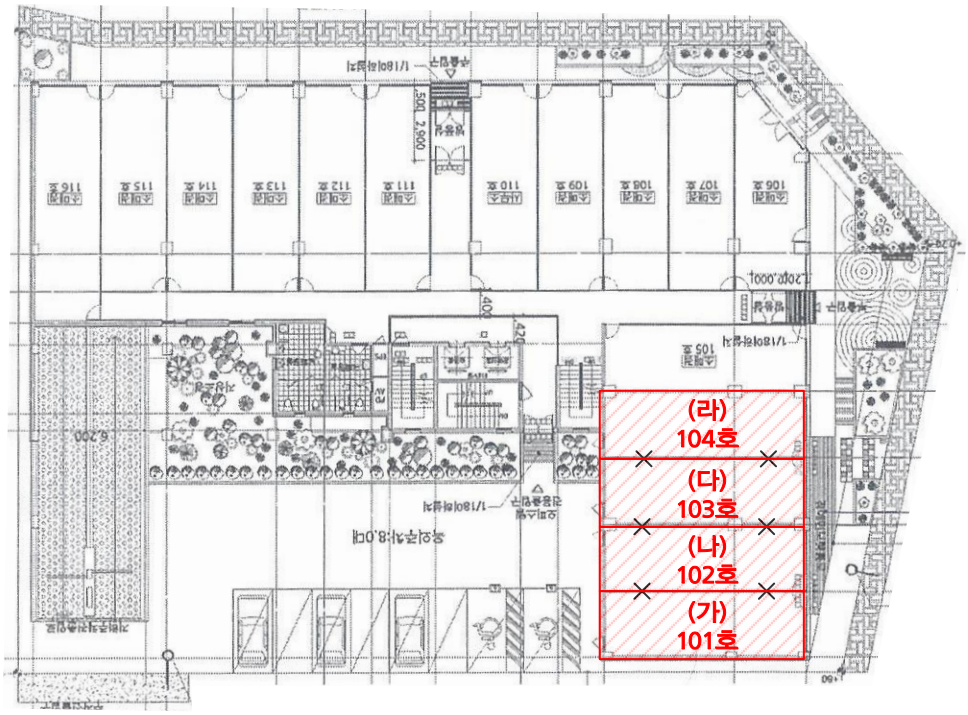
호별배치도 및 내부구조도

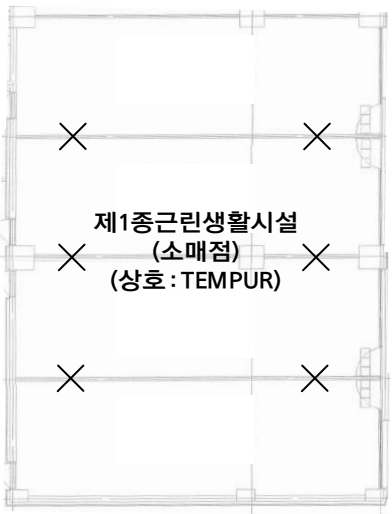
일련번호 : (　　)

N

NO SCALE

(통칭 : 동탄테크노타워) 제1층 제101호외





(라)
104호

(다)
103호

(나)
102호

(가)
101호

현 황 사 진



주위환경



본건 소재 건물 전경

현 황 사 진



일련번호(가),(나) 출입문



일련번호(다),(라) 출입문

현 황 사 진



일련번호**(**가**)~(**라**)** 내부