

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건 명: 경기도 화성시 능동 1052-3  
제2층 제203호 외 48개호 [구분건물]

의뢰인: 광명새마을금고 이사장

감정평가서 번호 대한 제180524-10-0024호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.



**(주)대한감정평가법인**  
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

본사 : 서울특별시 서초구 남부순환로 2569 대한성서공회빌딩 8층  
TEL : (02)521-0077 FAX : (02)521-0078  
Homepage : <http://www.kosal.co.kr>

대표이사 예 병 목

# (주)대한감정평가법인

수 신 : 광명새마을금고 이사장

참 조 : -

제 목 : 감정평가 회보

---

1. 저희 (주)대한감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 금고의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2018. 05. 24자로 의뢰하신 『경기도 화성시 능동 1052-3 제2층 제203호 외 48개호 [구분건물]』에 대한 감정평가 결과를 붙임과 같이 회보합니다.

붙임 : 1. 감 정 평 가 서 2 부.  
2. 청 구 서 1 부. 끝.

(주)대한감정평가법인 대표이사 예 병 목

---

담당부서 : 평가지원본부

담당 : 이미화 감정평가사

담당자 : 김은혜

감정서번호 : 180524-10-0024

시행일자 : 2018. 07. 06

<http://www.kosal.co.kr>

(우)06734 서울특별시 서초구 남부순환로 2569 대한성서공회빌딩 8층

전화 : (02)521-0077

전송 : (02)521-0078

[daehan1@kapaland.co.kr](mailto:daehan1@kapaland.co.kr)

# 수수료 청구서

감정평가서번호 : 180524-10-0024

광명새마을금고 이사장 귀하

오백사만이천사백원정 (\5,042,400.-)

2018. 05. 24자로 의뢰하신 『경기도 화성시 능동 1052-3 제2층 제203호 외 48개호 [구분건물]』에 대한 감정평가 완료 되었으므로 상기 금액을 「감정평가업자의 보수에 관한 기준」에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

## - 청구내역-

과목	금액	비고
평가수수료	4,283,760	● 평가수수료 ● $(3,516,000 + (1,371,000,000 \times 7 / 10,000 \times 0.8)) \times (6,371,000,000 / 6,371,000,000)$ = 4,283,760
실비		
여비	98,400	
토지조사비	-	
물건조사비	138,000	
공부발급비	46,000	
기타실비	18,000	
특별용역비	-	
소계	300,400.-	
합계	4,584,000.-	※ 1,000원 미만 절사
부가가치세	458,400.-	
총계	5,042,400.-	
기납부착수금	-	
정산청구액	\5,042,400.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다. (입금자명은 감정평가서번호를 적어 주십시오. (예)180524100024)

◆ 계좌번호 ◆		
◆ 국민.서초남	: 086-01-0243-478	(주)대한감정평가법인)
◆ 농협.영업부	: 001-01-323163	(주)대한감정평가법인)
◆ 신한.양재역금융센터	: 140-001-852168	(주)대한감정평가법인)
◆ 우리.서초남	: 1006-400-113766	(주)대한감정평가법인)

(주)대한감정평가법인

대표이사 예병목

(TEL. : (02)521-0077 FAX. : (02)521-0078)

# [구분건물]감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

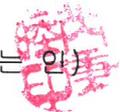
감정평가사

이 미 화



(주)대한감정평가법인  
대표이사

예 병 목 (서명 또는 인)



감정평가액 육십삼억칠천일백만원정 (₩6,371,000,000.-)

의뢰인	광명새마을금고 이사장	감정평가목적	공매	
채무자	-	제출처	광명새마을금고	
소유자 (대상업체명)	주식회사강호개발 (수탁자:국제자산신탁주식회사)	기준가치 감정평가조건	시장가치 -	
목록표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일
		2018.05.29	2018.05.29	2018.05.31

감정평가내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
정	구분건물	49개호	구분건물	49개호	-	6,371,000,000
		이	하	여	백	
내						
용						
	합 계					₩6,371,000,000.-

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.

심사자  
감정평가사

장 흥 용



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 대상물건 개요

### 1. 감정평가의 목적

대상물건은 경기도 화성시 반월동 소재 “화성일반산업단지” 북서측 인근에 위치하는 구분건물 제2층 제203호 외 48개호에 대한 공매 목적을 위한 감정평가입니다.

### 2. 감정평가의 근거

본건 평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

### 3. 대상물건의 개요

본건 건물 전경



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

소재지 및 건물명		경기도 화성시 능동 1052- 3					
건물의 구조		철근콘크리트구조 슬라브지붕					
사용승인일자		2016년 11월 17일					
구 분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전용률 (%)	대지지분 (㎡)	집합건축물대상상의 용 도
해당 동·층·호수							
(1)	제2층 제203호	19.705	28.7390	48.4440	40.7%	7.2516	호텔
(2)	제2층 제204호	19.4	28.2950	47.6950	40.7%	7.1393	호텔
(3)	제2층 제205호	19.4	28.2950	47.6950	40.7%	7.1393	호텔
(4)	제2층 제207호	19.4	28.2950	47.6950	40.7%	7.1393	호텔
(5)	제2층 제208호	19.4	28.2950	47.6950	40.7%	7.1393	호텔
(6)	제2층 제210호	22.935	33.4500	56.3850	40.7%	8.4402	호텔
(7)	제2층 제211호	22.615	32.9830	55.5980	40.7%	8.3225	호텔
(8)	제3층 제301호	22.275	32.4870	54.7620	40.7%	8.1974	호텔
(9)	제3층 제308호	19.4	28.2950	47.6950	40.7%	7.1393	호텔
(10)	제3층 제309호	19.705	28.7390	48.4440	40.7%	7.2516	호텔
(11)	제3층 제311호	22.615	32.9830	55.5980	40.7%	8.3225	호텔
(12)	제4층 제401호	22.275	32.4870	54.7620	40.7%	8.1974	호텔
(13)	제4층 제402호	21.35	31.1370	52.4870	40.7%	7.8570	호텔
(14)	제4층 제406호	19.4	28.2950	47.6950	40.7%	7.1393	호텔
(15)	제4층 제407호	19.4	28.2950	47.6950	40.7%	7.1393	호텔
(16)	제4층 제409호	19.705	28.7390	48.4440	40.7%	7.2516	호텔
(17)	제4층 제410호	22.935	33.4500	56.3850	40.7%	8.4402	호텔

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

소재지 및 건물명		경기도 화성시 능동 1052- 3					
건물의 구조		철근콘크리트구조 슬라브지붕					
사용승인일자		2016년 11월 17일					
구 분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전용률 (%)	대지지분 (㎡)	집합건축물대상상의 용 도
해당 동 · 층 · 호수							
(18)	제4층 제411호	22.615	32.9830	55.5980	40.7%	8.3225	호텔
(19)	제5층 제501호	22.275	32.4870	54.7620	40.7%	8.1974	호텔
(20)	제5층 제503호	19.705	28.7390	48.4440	40.7%	7.2516	호텔
(21)	제5층 제504호	19.4	28.2950	47.6950	40.7%	7.1393	호텔
(22)	제5층 제505호	19.4	28.2950	47.6950	40.7%	7.1393	호텔
(23)	제5층 제506호	19.4	28.2950	47.6950	40.7%	7.1393	호텔
(24)	제5층 제509호	19.705	28.7390	48.4440	40.7%	7.2516	호텔
(25)	제5층 제510호	22.935	33.4500	56.3850	40.7%	8.4402	호텔
(26)	제5층 제511호	22.615	32.9830	55.5980	40.7%	8.3225	호텔
(27)	제6층 제602호	21.35	31.1370	52.4870	40.7%	7.8570	호텔
(28)	제6층 제603호	19.705	28.7390	48.4440	40.7%	7.2516	호텔
(29)	제6층 제604호	19.4	28.2950	47.6950	40.7%	7.1393	호텔
(30)	제6층 제606호	19.4	28.2950	47.6950	40.7%	7.1393	호텔
(31)	제7층 제702호	21.35	31.1370	52.4870	40.7%	7.8570	호텔
(32)	제7층 제704호	19.4	28.2950	47.6950	40.7%	7.1393	호텔
(33)	제7층 제706호	19.4	28.2950	47.6950	40.7%	7.1393	호텔
(34)	제7층 제709호	19.705	28.7390	48.4440	40.7%	7.1393	호텔

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

소재지 및 건물명		경기도 화성시 능동 1052- 3					
건물의 구조		철근콘크리트구조 슬라브지붕					
사용승인일자		2016년 11월 17일					
구 분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전용률 (%)	대지지분 (㎡)	집합건축물대상상의 용 도
해당 동 · 층 · 호수							
(35)	제8층 제805호	19.4	28.2950	47.6950	40.7%	7.1393	호텔
(36)	제8층 제806호	19.4	28.2950	47.6950	40.7%	7.1393	호텔
(37)	제9층 제901호	22.275	32.4870	54.7620	40.7%	8.1974	호텔
(38)	제9층 제902호	21.35	31.1370	52.4870	40.7%	7.8570	호텔
(39)	제9층 제907호	19.4	28.2950	47.6950	40.7%	7.1393	호텔
(40)	제9층 제910호	22.935	33.4500	56.3850	40.7%	8.4402	호텔
(41)	제10층 제1007호	19.4	28.2950	47.6950	40.7%	7.1393	호텔
(42)	제10층 제1009호	19.705	28.7390	48.4440	40.7%	7.2516	호텔
(43)	제11층 제1101호	22.275	32.4870	54.7620	40.7%	8.1974	호텔
(44)	제11층 제1102호	21.35	31.1370	52.4870	40.7%	7.8570	호텔
(45)	제11층 제1104호	19.4	28.2950	47.6950	40.7%	7.1393	호텔
(46)	제11층 제1106호	19.4	28.2950	47.6950	40.7%	7.1393	호텔
(47)	제11층 제1108호	19.4	28.2950	47.6950	40.7%	7.1393	호텔
(48)	제12층 제1203호	58.2	84.8710	143.0710	40.7%	21.4181	호텔
(49)	제12층 제1205호	45.55	66.4220	111.9720	40.7%	16.7628	호텔

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## 4. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2018년 05월 29일입니다.

## 5. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건 평가대상 물건에 대하여 2018년 05월 29일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사시 대상 물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## II. 기준가치 및 감정평가조건

### 1. 기준가치

시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

### 2. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

### 3. 기타 검토 및 참고사항

대상물건의 위치는 소유자 제시도면 및 현황에 의거하여 확인하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

#### 가. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

- (1) 「감정평가에 관한 규칙」 제16조는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분 소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다고 규정하고 있으며
- (2) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항에서는 상기의 감정평가방법을 주된 방법으로 적용하여 감정평가 하여야 하며 다만 주된 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있도록 규정하고 있습니다.
- (3) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에서는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 주된 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 하나 이상의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하며, 다만 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니한 것으로 규정하고 있습니다.
- (4) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제3항에서는 다른 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토 결과 주된 감정평가방법으로 산출한 시산가액이 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있도록 규정하고 있습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 나. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

- (1) 평가방식은 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건에 따라 비용성의 원리를 따르는 원가방식, 시장성의 원리를 따르는 비교방식 및 수익성의 원리를 따르는 수익방식이 있습니다.
- (2) 본 평가에서 집합건물은 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 동류형·유사형 집합건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준 및 낙찰률 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 비교방식인 거래사례비교법을 주된 감정평가방법으로 적용하였으며, 대상물건은 호텔로서 대상물건의 특성 및 평가목적에 고려할 때, 감정평가에 관한 규칙 제12조 제2항에 의거, 다른 방법을 적용하는 것이 곤란하여 원가방식인 원가법이나 수익방식인 수익환원법에 의한 합리성 검토는 생략하였습니다.

## 2. 입지조건 분석

▶ 구분건물 정보						
건물명	호수	동수	사용승인	주차대수	층 수	연면적(㎡)
통칭 “아너스 인터내셔널호텔”	118호	1개동	2016.11.17	옥내31대 /옥외7대	지하3층/ 지상12층	6,494.3
▶ 주위환경						
교통정보	인근에 노선버스정류장 등					
편의시설	각종 근린생활시설 등					
입지조건 (배후지)	화성일반산업단지 등					
성 속 도	상권 성숙도 보통임.					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 감정평가액 산출과정

### 가. 인근지역 거래사례

#### 1) 대상물건 거래사례

해당사항 없습니다.

#### 2) 인근 거래사례의 분석

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

기호	소재지	건물명 및 호수	전유면적 (㎡)	거래시점		거래금액(원)	전유면적㎡당 단가
				사용승인일			
A	반송동 90-6	데이즈호텔동탄 제3층 제301호	21.66	2016.10.28		180,000,000	8,310,249
				2016.02.01			
☞ 대상물건 남동측 근거리에 소재하는 거래사례로서, 대상물건이 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성 및 상가의 성숙도 등), 단지내부요인(건물의 노후도 등)에서 열세합니다.							
B	반송동 90-6	데이즈호텔동탄 제11층 제1108호	24.63	2016.10.13		199,000,000	8,079,578
				2016.02.01			
☞ 대상물건 남동측 근거리에 소재하는 거래사례로서, 대상물건이 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성 및 상가의 성숙도 등), 단지내부요인(건물의 노후도 등)에서 열세합니다.							
C	반송동 90-3	동탄비즈니스호텔 (통칭:라마다동탄) 제9층 제906호	29.78	2017.04.17		150,000,000	5,036,938
				2008.07.21			
☞ 대상물건 남동측 근거리에 소재하는 거래사례로서, 대상물건이 단지외부요인(건물의 노후도 등)에서 우세하나, 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성 및 상가의 성숙도 등) 및 단지내부요인(호텔의 브랜드 등)에서 열세합니다.							
D	반송동 90-3	동탄비즈니스호텔 (통칭:라마다동탄) 제15층 제1503호	69.91	2016.05.19		520,000,000	7,438,135
				2008.07.21			
☞ 대상물건 남동측 근거리에 소재하는 거래사례로서, 대상물건이 단지외부요인(건물의 노후도 등)에서 우세하나, 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성 및 상가의 성숙도 등) 및 단지내부요인(호텔의 브랜드 등)에서 열세합니다.							

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	건물명 및 호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적㎡당 단가
				사용승인일		
E	서천동 806	M- STAY호텔기흥 제6층 제609호	22.9	2016.08	164,418,000 (분양권검인)	7,179,825
				2016.05.12		
<p>☞ 대상물건 북동측 근거리에 소재하는 거래사례로서, 대상물건이 단지내부요인(건물의 노후도 및 호텔의 브랜드 등)에서 열세합니다.</p>						

## 나. 인근지역 평가사례

### 1) 대상물건 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

구 분	전유면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액(원)	전유면적㎡당 단가
기호(11) 제4층 제401호	22.275	담보	2016.12.07	118,000,000	5,297,419
기호(14) 제4층 제407호	19.4			103,000,000	5,309,278
기호(21) 제5층 제505호	19.4			104,000,000	5,360,825

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 인근 평가사례의 분석

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

기호	소재지	건물명 및 동·층·호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)
					사용승인일		
F	능동 1052-3	동탄아너스 인터내셔널호텔 제10층 제1008호	19.4	담보	2016.12.07	106,000,000	5,463,918
					2016.11.17		
☞ 대상물건 내에 소재하는 평가사례로서, 대상물건과 대체적으로 유사합니다.							
G	반송동 90-6	데이즈호텔동탄 제9층 제906호	21.66	담보	2016.07.18	150,000,000	6,925,208
					2016.02.01		
☞ 대상물건 남동측 근거리에 소재하는 평가사례로서, 대상물건이 단지외부요인(고객유동성과의 적합성 및 상가의 성숙도 등), 단지내부요인(건물의 노후도 등)에서 열세합니다.							
H	반송동 90-3	동탄비즈니스호텔 (통칭:라마다동탄) 제11층 제1108호	30.62	담보	2017.04.11	202,000,000	6,596,995
					2008.07.21		
☞ 대상물건 남동측 근거리에 소재하는 평가사례로서, 대상물건이 단지외부요인(건물의 노후도 등)에서 우세하나, 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성 및 상가의 성숙도 등) 및 단지내부요인(호텔의 브랜드 등)에서 열세합니다.							

### 다. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

#### 본 건 가 치 수 준

인근 유사형태 부동산 전유면적㎡ 기준 : 5,500,000원/㎡ ~ 6,500,000원/㎡ 내외 수준

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 라. 경매 낙찰가율

경기 화성시 2017년 06월 ~ 2018년 05월						
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
주택	9,480,410,560	8,007,408,799	84.5 %	64	27	42.2 %
집합건물	33,587,464,220	30,181,382,348	89.9 %	429	165	38.5 %
다세대	3,088,200,000	2,309,163,389	74.8 %	101	37	36.6 %
아파트	24,242,120,000	22,549,549,161	93 %	244	92	37.7 %
연립	618,000,000	488,930,000	79.1 %	9	4	44.4 %
오피스텔	2,222,144,220	1,805,968,200	81.3 %	23	8	34.8 %
오피스텔(주거)	2,327,000,000	2,097,480,698	90.1 %	45	21	46.7 %
주상복합(주거)	1,090,000,000	930,290,900	85.3 %	7	3	42.9 %
상가	33,520,750,270	25,983,378,099	77.5 %	175	59	33.7 %
공장	324,039,172,611	234,503,793,489	72.4 %	231	97	42 %
특수부동산	37,170,682,670	23,931,305,001	64.4 %	40	12	30 %
노유자시설	0	0	0 %	1	0	0 %
목욕시설	0	0	0 %	2	0	0 %
분노쓰레기처리시설	17,658,143,600	11,386,000,001	64.5 %	13	4	30.8 %
숙박시설	3,129,721,290	2,300,000,000	73.5 %	5	1	20 %
자동차시설	0	0	0 %	3	0	0 %
주유소	13,374,407,780	7,785,550,000	58.2 %	8	3	37.5 %
창고	2,118,891,000	1,678,100,000	79.2 %	3	2	66.7 %
축사	889,519,000	781,655,000	87.9 %	5	2	40 %
토지	149,477,253,622	99,463,689,116	66.5 %	827	343	41.5 %
기타토지	10,208,128,820	6,752,292,700	66.1 %	39	18	46.2 %
차량외 기타	7,032,133,000	3,808,576,787	54.2 %	268	86	32.1 %
합 계	604,515,995,773	432,631,826,339	71.6 %	2,073	807	38.9 %

<최근 1년간 경기도 화성시 용도별 평균 낙찰률 (출처:인포케어)>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 비교방식인 거래사례비교법에 의한 감정평가

## 1) 비교사례의 선정

기호	소재지	건물명 및 호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적㎡당 단가
				사용승인일		
A	반송동 90-6	데이즈호텔동탄 제3층 제301호	21.66	2016.10.28	180,000,000	8,310,249
				2016.02.01		

## 2) 사정보정

사정보정이란 감정평가에 있어서 비교사례로 선정한 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가치수준으로 정상화하는 작업을 의미하는 것으로서, 상기 선정된 거래사례는 인근지역의 정상적인 가치수준과 부합하는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않습니다. (1.00)

## 3) 시점수정

### ① 시점수정 기준

ㄱ. 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가치수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업입니다.

ㄴ. 한국감정원이 조사·발표하는 상업용부동산 자본수익률을 활용하여 시점수정치를 산정하되 해당 분기의 자본수익률 미발표시 직전 분기의 자본수익률을 연장 적용하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ② 시점수정치 산정

### ㄱ. 분기별 자본수익률 (집합상가, 경기도)

구 분	2016년 4분기	2017년 1분기	2017년 2분기	2017년 3분기	2017년 4분기	2018년 1분기
자본 수익률	0.10	0.31	0.32	0.60	0.44	0.61

### ㄴ. 시점수정치 산정

기 간	시점수정치	산 정 내 역
경기도 (2016.10.28 ~ 2018.05.29)	1.02782	$(1+0.0010 \times 65/92) \times (1+0.0031)$ $\times (1+0.0032) \times (1+0.0060)$ $\times (1+0.0044) \times (1+0.0061)$ $\times (1+0.0061 \times 59/90)$ $= 1.02782$

## 4) 지역요인

대상물건 인근지역 내에 소재하여 가치형성요인은 유사하므로 지역요인은 같습니다.(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5) 개별요인

### - 비교요인

구분	항목
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
	건물전체의 공실률
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율
	건물의 구조 및 마감상태
	건물의 규모 및 최고층수
호별 요인	층별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	주출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	향별 효용
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## - 격차율 산정

본건 기호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	격차율
(1)~(11)	0.70	0.98	1.00	1.00	0.686
	본건이 단지외부요인(고객유동성과의 적합성 및 상가의 성숙도 등), 단지내부요인(건물의 노후도 등)에서 열세합니다.				
(11)~(40)	0.70	0.98	1.02	1.00	0.700
	본건이 호별요인(층별효용 등)에서 우세하나, 단지외부요인(고객유동성과의 적합성 및 상가의 성숙도 등), 단지내부요인(건물의 노후도 등)에서 열세합니다.				
(41)~(47)	0.70	0.98	1.04	1.00	0.713
	본건이 호별요인(층별효용 등)에서 우세하나, 단지외부요인(고객유동성과의 적합성 및 상가의 성숙도 등), 단지내부요인(건물의 노후도 등)에서 열세합니다.				
(48),(49)	0.70	0.98	1.00	1.00	0.685
	본건이 호별요인(층별효용 등에서 우세하나 면적 등에서 열세하여 대체적으로 유사함)에서 유사하나, 단지외부요인(고객유동성과의 적합성 및 상가의 성숙도 등), 단지내부요인(건물의 노후도 등)에서 열세합니다.				

## 6) 감정평가액의 산출

기호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	적용단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정금액 (원)	결정금액 (원)
(1)	8,310,249	1.00	1.02782	1.00	0.686	5,859,428	19.705	115,460,027	115,000,000
(2)	8,310,249	1.00	1.02782	2.00	0.686	5,859,428	19.4	113,672,902	114,000,000
(3)	8,310,249	1.00	1.02782	3.00	0.686	5,859,428	19.4	113,672,902	114,000,000
(4)	8,310,249	1.00	1.02782	4.00	0.686	5,859,428	19.4	113,672,902	114,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	적용단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정금액 (원)	결정금액 (원)
(5)	8,310,249	1.00	1.02782	5.00	0.686	5,859,428	19.4	113,672,902	114,000,000
(6)	8,310,249	1.00	1.02782	6.00	0.686	5,859,428	22.935	134,385,980	134,000,000
(7)	8,310,249	1.00	1.02782	7.00	0.686	5,859,428	22.615	132,510,963	133,000,000
(8)	8,310,249	1.00	1.02782	8.00	0.686	5,859,428	22.275	130,518,757	131,000,000
(9)	8,310,249	1.00	1.02782	9.00	0.686	5,859,428	19.4	113,672,902	114,000,000
(10)	8,310,249	1.00	1.02782	10.00	0.686	5,859,428	19.705	115,460,027	115,000,000
(11)	8,310,249	1.00	1.02782	11.00	0.686	5,859,428	22.615	132,510,963	133,000,000
(12)	8,310,249	1.00	1.02782	12.00	0.700	5,979,008	22.275	133,182,405	133,000,000
(13)	8,310,249	1.00	1.02782	13.00	0.700	5,979,008	21.35	127,651,823	128,000,000
(14)	8,310,249	1.00	1.02782	14.00	0.700	5,979,008	19.4	115,992,757	116,000,000
(15)	8,310,249	1.00	1.02782	15.00	0.700	5,979,008	19.4	115,992,757	116,000,000
(16)	8,310,249	1.00	1.02782	16.00	0.700	5,979,008	19.705	117,816,354	118,000,000
(17)	8,310,249	1.00	1.02782	17.00	0.700	5,979,008	22.935	137,128,551	137,000,000
(18)	8,310,249	1.00	1.02782	18.00	0.700	5,979,008	22.615	135,215,268	135,000,000
(19)	8,310,249	1.00	1.02782	19.00	0.700	5,979,008	22.275	133,182,405	133,000,000
(20)	8,310,249	1.00	1.02782	20.00	0.700	5,979,008	19.705	117,816,354	118,000,000
(21)	8,310,249	1.00	1.02782	21.00	0.700	5,979,008	19.4	115,992,757	116,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	적용단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정금액 (원)	결정금액 (원)
(22)	8,310,249	1.00	1.02782	22.00	0.700	5,979,008	19.4	115,992,757	116,000,000
(23)	8,310,249	1.00	1.02782	23.00	0.700	5,979,008	19.4	115,992,757	116,000,000
(24)	8,310,249	1.00	1.02782	24.00	0.700	5,979,008	19.705	117,816,354	118,000,000
(25)	8,310,249	1.00	1.02782	25.00	0.700	5,979,008	22.935	137,128,551	137,000,000
(26)	8,310,249	1.00	1.02782	26.00	0.700	5,979,008	22.615	135,215,268	135,000,000
(27)	8,310,249	1.00	1.02782	27.00	0.700	5,979,008	21.35	127,651,823	128,000,000
(28)	8,310,249	1.00	1.02782	28.00	0.700	5,979,008	19.705	117,816,354	118,000,000
(29)	8,310,249	1.00	1.02782	29.00	0.700	5,979,008	19.4	115,992,757	116,000,000
(30)	8,310,249	1.00	1.02782	30.00	0.700	5,979,008	19.4	115,992,757	116,000,000
(31)	8,310,249	1.00	1.02782	31.00	0.700	5,979,008	21.35	127,651,823	128,000,000
(32)	8,310,249	1.00	1.02782	32.00	0.700	5,979,008	19.4	115,992,757	116,000,000
(33)	8,310,249	1.00	1.02782	33.00	0.700	5,979,008	19.4	115,992,757	116,000,000
(34)	8,310,249	1.00	1.02782	34.00	0.700	5,979,008	19.705	117,816,354	118,000,000
(35)	8,310,249	1.00	1.02782	35.00	0.700	5,979,008	19.4	115,992,757	116,000,000
(36)	8,310,249	1.00	1.02782	36.00	0.700	5,979,008	19.4	115,992,757	116,000,000
(37)	8,310,249	1.00	1.02782	37.00	0.700	5,979,008	22.275	133,182,405	133,000,000
(38)	8,310,249	1.00	1.02782	38.00	0.700	5,979,008	21.35	127,651,823	128,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	적용단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정금액 (원)	결정금액 (원)
(39)	8,310,249	1.00	1.02782	39.00	0.700	5,979,008	19.4	115,992,757	116,000,000
(40)	8,310,249	1.00	1.02782	40.00	0.700	5,979,008	22.935	137,128,551	137,000,000
(41)	8,310,249	1.00	1.02782	41.00	0.713	6,090,047	19.4	118,146,908	118,000,000
(42)	8,310,249	1.00	1.02782	42.00	0.713	6,090,047	19.705	120,004,372	120,000,000
(43)	8,310,249	1.00	1.02782	43.00	0.713	6,090,047	22.275	135,655,793	136,000,000
(44)	8,310,249	1.00	1.02782	44.00	0.713	6,090,047	21.35	130,022,499	130,000,000
(45)	8,310,249	1.00	1.02782	45.00	0.713	6,090,047	19.4	118,146,908	118,000,000
(46)	8,310,249	1.00	1.02782	46.00	0.713	6,090,047	19.4	118,146,908	118,000,000
(47)	8,310,249	1.00	1.02782	47.00	0.713	6,090,047	19.4	118,146,908	118,000,000
(48)	8,310,249	1.00	1.02782	48.00	0.685	5,850,886	58.2	340,521,594	341,000,000
(49)	8,310,249	1.00	1.02782	49.00	0.685	5,850,886	45.55	266,507,879	267,000,000
합 계								6,371,000,000	

## 4. 그 밖의 사항

해당사항 없습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 결정 의견

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하여 비교방식인 거래사례비교법을 주된 감정평가방법으로 평가하되, 대상물건은 호텔로서 대상물건의 특성 및 평가목적에 고려할 때, 감정평가에 관한 규칙 제12조 제2항에 의거, 다른 방법을 적용하는 것이 곤란하여 원가방식인 원가법이나 수익방식인 수익환원법에 의한 합리성 검토는 생략하였으며, 인근 유사부동산의 가치수준, 거래사례 및 평가사례와 대상 부동산의 제반 특성, 최근 부동산 가치동향 및 평가목적 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

기호	소재지	동·층·호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
(1)	경기도 화성시 능동 1052-3	제2층 제203호	19.705	7.2516	115,000,000
(2)		제2층 제204호	19.4	7.1393	114,000,000
(3)		제2층 제205호	19.4	7.1393	114,000,000
(4)		제2층 제207호	19.4	7.1393	114,000,000
(5)		제2층 제208호	19.4	7.1393	114,000,000
(6)		제2층 제210호	22.935	8.4402	134,000,000
(7)		제2층 제211호	22.615	8.3225	133,000,000
(8)		제3층 제301호	22.275	8.1974	131,000,000
(9)		제3층 제308호	19.4	7.1393	114,000,000
(10)		제3층 제309호	19.705	7.2516	115,000,000
(11)		제3층 제311호	22.615	8.3225	133,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	동·층·호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
(12)	경기도 화성시 능동 1052- 3	제4층 제401호	22.275	8.1974	133,000,000
(13)		제4층 제402호	21.35	7.8570	128,000,000
(14)		제4층 제406호	19.4	7.1393	116,000,000
(15)		제4층 제407호	19.4	7.1393	116,000,000
(16)		제4층 제409호	19.705	7.2516	118,000,000
(17)		제4층 제410호	22.935	8.4402	137,000,000
(18)		제4층 제411호	22.615	8.3225	135,000,000
(19)		제5층 제501호	22.275	8.1974	133,000,000
(20)		제5층 제503호	19.705	7.2516	118,000,000
(21)		제5층 제504호	19.4	7.1393	116,000,000
(22)		제5층 제505호	19.4	7.1393	116,000,000
(23)		제5층 제506호	19.4	7.1393	116,000,000
(24)		제5층 제509호	19.705	7.2516	118,000,000
(25)		제5층 제510호	22.935	8.4402	137,000,000
(26)		제5층 제511호	22.615	8.3225	135,000,000
(27)		제6층 제602호	21.35	7.8570	128,000,000
(28)		제6층 제603호	19.705	7.2516	118,000,000
(29)		제6층 제604호	19.4	7.1393	116,000,000
(30)		제6층 제606호	19.4	7.1393	116,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	동·층·호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
(31)	경기도 화성시 능동 1052- 3	제7층 제702호	21.35	7.8570	128,000,000
(32)		제7층 제704호	19.4	7.1393	116,000,000
(33)		제7층 제706호	19.4	7.1393	116,000,000
(34)		제7층 제709호	19.705	7.1393	118,000,000
(35)		제8층 제805호	19.4	7.1393	116,000,000
(36)		제8층 제806호	19.4	7.1393	116,000,000
(37)		제9층 제901호	22.275	8.1974	133,000,000
(38)		제9층 제902호	21.35	7.8570	128,000,000
(39)		제9층 제907호	19.4	7.1393	116,000,000
(40)		제9층 제910호	22.935	8.4402	137,000,000
(41)		제10층 제1007호	19.4	7.1393	118,000,000
(42)		제10층 제1009호	19.705	7.2516	120,000,000
(43)		제11층 제1101호	22.275	8.1974	136,000,000
(44)		제11층 제1102호	21.35	7.8570	130,000,000
(45)		제11층 제1104호	19.4	7.1393	118,000,000
(46)		제11층 제1106호	19.4	7.1393	118,000,000
(47)		제11층 제1108호	19.4	7.1393	118,000,000
(48)		제12층 제1203호	58.2	21.4181	341,000,000
(49)		제12층 제1205호	45.55	16.7628	267,000,000
합 계			1,069.115	393.3295	6,371,000,000

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액	비고	
					공부	사정			
1	경기도 화성시 능동  [도로명 주소] 경기도 화성시 동탄하나1길 66- 21	1052- 3	숙박시설  근린 생활시설	철근 콘크리트구조 슬라브구조지붕  12층  1층 1층 1층 2층~12층 각 지1층 지2층 지3층					
						161.89			
						116.38			
						101.16			
						323.28			
						804.91			
						873.99			
						879.89			
						986.4			
(1)	경기도 화성시 능동	1052- 3	대	근린상업지역   (내) 철근콘크리트구조 제2층 제203호			115,000,000	비준가액 (공용면적 28.739㎡)	
					19.705	19.705			
					7.2516	7.2516			
					986.4				
(2)	경기도 화성시 능동	1052- 3	대	근린상업지역   (내) 철근콘크리트구조 제2층 제204호			114,000,000	비준가액 (공용면적 28.295㎡)	
					19.4	19.4			
					7.1393	7.1393			
					986.4				

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(3)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제205호	19.4	19.4	<b>114,000,000</b>	비준가액 (공용면적 28.295㎡)
				1. 소 유 권	7.1393	7.1393		
				대 지 권	986.4			
(4)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제207호	19.4	19.4	<b>114,000,000</b>	비준가액 (공용면적 28.295㎡)
				1. 소 유 권	7.1393	7.1393		
				대 지 권	986.4			
(5)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제208호	19.4	19.4	<b>114,000,000</b>	비준가액 (공용면적 28.295㎡)
				1. 소 유 권	7.1393	7.1393		
				대 지 권	986.4			
(6)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제210호	22.935	22.935	<b>134,000,000</b>	비준가액 (공용면적 33.45㎡)
				1. 소 유 권	8.4402	8.4402		
				대 지 권	986.4			

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(7)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제211호	22.615	22.615	133,000,000	비준가액 (공용면적 32.983㎡)
				1. 소 유 권	8.3225	8.3225		
				-----				
				대 지 권	986.4			
(8)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	22.275	22.275	131,000,000	비준가액 (공용면적 32.487㎡)
				1. 소 유 권	8.1974	8.1974		
				-----				
				대 지 권	986.4			
(9)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제308호	19.4	19.4	114,000,000	비준가액 (공용면적 28.295㎡)
				1. 소 유 권	7.1393	7.1393		
				-----				
				대 지 권	986.4			
(10)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제309호	19.705	19.705	115,000,000	비준가액 (공용면적 28.739㎡)
				1. 소 유 권	7.2516	7.2516		
				-----				
				대 지 권	986.4			

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(11)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제311호	22.615	22.615	133,000,000	비준가액 (공용면적 32.983㎡)
				1. 소 유 권	8.3225	8.3225		
				대 지 권	986.4			
					-----			
(12)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호	22.275	22.275	133,000,000	비준가액 (공용면적 32.487㎡)
				1. 소 유 권	8.1974	8.1974		
				대 지 권	986.4			
					-----			
(13)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호	21.35	21.35	128,000,000	비준가액 (공용면적 31.137㎡)
				1. 소 유 권	7.8570	7.8570		
				대 지 권	986.4			
					-----			
(14)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제406호	19.4	19.4	116,000,000	비준가액 (공용면적 28.295㎡)
				1. 소 유 권	7.1393	7.1393		
				대 지 권	986.4			
					-----			

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(15)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제407호	19.4	19.4	<b>116,000,000</b>	비준가액 (공용면적 28.295㎡)
				1. 소 유 권	7.1393	7.1393		
				-----				
				대 지 권	986.4			
(16)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제409호	19.705	19.705	<b>118,000,000</b>	비준가액 (공용면적 28.739㎡)
				1. 소 유 권	7.2516	7.2516		
				-----				
				대 지 권	986.4			
(17)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제410호	22.935	22.935	<b>137,000,000</b>	비준가액 (공용면적 33.45㎡)
				1. 소 유 권	8.4402	8.4402		
				-----				
				대 지 권	986.4			
(18)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제411호	22.615	22.615	<b>135,000,000</b>	비준가액 (공용면적 32.983㎡)
				1. 소 유 권	8.3225	8.3225		
				-----				
				대 지 권	986.4			

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(19)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제501호	22.275	22.275	133,000,000	비준가액 (공용면적 32.487㎡)
				1. 소 유 권	8.1974	8.1974		
				-----				
				대 지 권	986.4			
(20)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제503호	19.705	19.705	118,000,000	비준가액 (공용면적 28.739㎡)
				1. 소 유 권	7.2516	7.2516		
				-----				
				대 지 권	986.4			
(21)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제504호	19.4	19.4	116,000,000	비준가액 (공용면적 28.295㎡)
				1. 소 유 권	7.1393	7.1393		
				-----				
				대 지 권	986.4			
(22)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제505호	19.4	19.4	116,000,000	비준가액 (공용면적 28.295㎡)
				1. 소 유 권	7.1393	7.1393		
				-----				
				대 지 권	986.4			

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(23)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제506호	19.4	19.4	<b>116,000,000</b>	비준가액 (공용면적 28.295㎡)
				1. 소 유 권	7.1393	7.1393		
				-----				
				대 지 권	986.4			
(24)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제509호	19.705	19.705	<b>118,000,000</b>	비준가액 (공용면적 28.739㎡)
				1. 소 유 권	7.2516	7.2516		
				-----				
				대 지 권	986.4			
(25)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제510호	22.935	22.935	<b>137,000,000</b>	비준가액 (공용면적 33.45㎡)
				1. 소 유 권	8.4402	8.4402		
				-----				
				대 지 권	986.4			
(26)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제511호	22.615	22.615	<b>135,000,000</b>	비준가액 (공용면적 32.983㎡)
				1. 소 유 권	8.3225	8.3225		
				-----				
				대 지 권	986.4			

## 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(27)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제602호	21.35	21.35	<b>128,000,000</b>	비준가액 (공용면적 31.137㎡)
				1. 소 유 권	7.8570	7.8570		
				-----				
				대 지 권	986.4			
(28)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제603호	19.705	19.705	<b>118,000,000</b>	비준가액 (공용면적 28.739㎡)
				1. 소 유 권	7.2516	7.2516		
				-----				
				대 지 권	986.4			
(29)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제604호	19.4	19.4	<b>116,000,000</b>	비준가액 (공용면적 28.295㎡)
				1. 소 유 권	7.1393	7.1393		
				-----				
				대 지 권	986.4			
(30)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제606호	19.4	19.4	<b>116,000,000</b>	비준가액 (공용면적 28.295㎡)
				1. 소 유 권	7.1393	7.1393		
				-----				
				대 지 권	986.4			

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(31)				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제702호	21.35	21.35	<b>128,000,000</b>	비준가액 (공용면적 31.137㎡)
				1. 소 유 권	7.8570	7.8570		
				-----				
				대 지 권	986.4			
(32)				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제704호	19.4	19.4	<b>116,000,000</b>	비준가액 (공용면적 28.295㎡)
				1. 소 유 권	7.1393	7.1393		
				-----				
				대 지 권	986.4			
(33)				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제706호	19.4	19.4	<b>116,000,000</b>	비준가액 (공용면적 28.295㎡)
				1. 소 유 권	7.1393	7.1393		
				-----				
				대 지 권	986.4			
(34)				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제709호	19.705	19.705	<b>118,000,000</b>	비준가액 (공용면적 28.739㎡)
				1. 소 유 권	7.1393	7.1393		
				-----				
				대 지 권	986.4			

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(35)				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제805호	19.4	19.4	<b>116,000,000</b>	비준가액 (공용면적 28.295㎡)
				1. 소 유 권	7.1393	7.1393		
				대 지 권	986.4			
					-----			
(36)				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제806호	19.4	19.4	<b>116,000,000</b>	비준가액 (공용면적 28.295㎡)
				1. 소 유 권	7.1393	7.1393		
				대 지 권	986.4			
					-----			
(37)				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제901호	22.275	22.275	<b>133,000,000</b>	비준가액 (공용면적 32.487㎡)
				1. 소 유 권	8.1974	8.1974		
				대 지 권	986.4			
					-----			
(38)				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제902호	21.35	21.35	<b>128,000,000</b>	비준가액 (공용면적 31.137㎡)
				1. 소 유 권	7.8570	7.8570		
				대 지 권	986.4			
					-----			

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(39)				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제907호	19.4	19.4	<b>116,000,000</b>	비준가액 (공용면적 28.295㎡)
				1. 소 유 권	7.1393	7.1393		
				-----				
				대 지 권	986.4			
(40)				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제910호	22.935	22.935	<b>137,000,000</b>	비준가액 (공용면적 33.45㎡)
				1. 소 유 권	8.4402	8.4402		
				-----				
				대 지 권	986.4			
(41)				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1007호	19.4	19.4	<b>118,000,000</b>	비준가액 (공용면적 28.295㎡)
				1. 소 유 권	7.1393	7.1393		
				-----				
				대 지 권	986.4			
(42)				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1009호	19.705	19.705	<b>120,000,000</b>	비준가액 (공용면적 28.739㎡)
				1. 소 유 권	7.2516	7.2516		
				-----				
				대 지 권	986.4			

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(43)				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1101호	22.275	22.275	136,000,000	비준가액 (공용면적 32.487㎡)
				1. 소 유 권	8.1974	8.1974		
				대 지 권	986.4			
(44)				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1102호	21.35	21.35	130,000,000	비준가액 (공용면적 31.137㎡)
				1. 소 유 권	7.8570	7.8570		
				대 지 권	986.4			
(45)				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1104호	19.4	19.4	118,000,000	비준가액 (공용면적 28.295㎡)
				1. 소 유 권	7.1393	7.1393		
				대 지 권	986.4			
(46)				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1106호	19.4	19.4	118,000,000	비준가액 (공용면적 28.295㎡)
				1. 소 유 권	7.1393	7.1393		
				대 지 권	986.4			

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(47)				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1108호	19.4	19.4	<b>118,000,000</b>	비준가액 (공용면적 28.295㎡)
				1. 소 유 권	7.1393	7.1393		
				-----				
				대 지 권	986.4			
(48)				(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1203호	58.2	58.2	<b>341,000,000</b>	비준가액 (공용면적 84.871㎡)
				1. 소 유 권	21.4181	21.4181		
				-----				
				대 지 권	986.4			
(49)				(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1205호	45.55	45.55	<b>267,000,000</b>	비준가액 (공용면적 66.422㎡)
				1. 소 유 권	16.7628	16.7628		
				-----				
				대 지 권	986.4			
<b>합 계</b>							<b>₩6,371,000,000.-</b>	

# 구분건물감정평가요항표

- |                  |                  |              |
|------------------|------------------|--------------|
| 1. 위치 및 주위환경     | 4. 위생설비 및 기타설비   | 7. 토지이용계획 등  |
| 2. 교통상황          | 5. 토지의 형상 및 이용상태 | 8. 임대관계 및 기타 |
| 3. 건물의 구조 및 이용상태 | 6. 인접도로상태        |              |

## 1. 위치 및 주위환경

대상물건은 경기도 화성시 반월동 소재 “화성일반산업단지” 북서측 인근에 위치하고, 부근은 아파트, 공동주택, 주거용오피스텔, 중·소규모의 근린생활시설, 교육시설, 공장 등이 혼재하는 지역으로 주위환경은 양호합니다.

## 2. 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하고, 인근에 노선버스정류장이 소재하고 있어 대중교통 이용 상황은 보통입니다.

## 3. 건물의 구조 및 이용상태

### 가. 건물의 구조

철근콘크리트구조 슬라브구조지붕 12층 중 제2층 제203호 외 48개호로서,

- 외벽 : 복합판넬 붙임 마감 등
- 내벽 : 인테리어 마감
- 창호 : 샷시창호 마감 등입니다.

나. 이용상태 : 숙박시설(호텔객실)로 이용중입니다.

## 4. 위생설비 및 기타설비

위생설비 및 급·배수설비, 승강기시설, 소방시설, 난방시설 등이 구비되어 있습니다.

# 구분건물감정평가요항표

- |                  |                  |              |
|------------------|------------------|--------------|
| 1. 위치 및 주위환경     | 4. 위생설비 및 기타설비   | 7. 토지이용계획 등  |
| 2. 교통상황          | 5. 토지의 형상 및 이용상태 | 8. 임대관계 및 기타 |
| 3. 건물의 구조 및 이용상태 | 6. 인접도로상태        |              |

## 5. 토지의 형상 및 이용상태

인접지 및 인접도로 대비 등고 평탄한 세로장방형의 토지로서, 숙박시설(호텔) 및 근린 생활시설 건물 부지로 이용되고 있습니다.

## 6. 인접도로상태

본건 북서측으로 노폭 약 25미터 및 남동측으로 노폭 약 10미터의 포장도로와 접하고 있습니다.

## 7. 토지이용계획 등

근린상업지역, 제1종지구단위계획구역(2017- 05- 04), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 가축사육제한구역(2018- 01- 16)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 성장관리권역<수도권정비계획법> 입니다.

## 8. 임대관계 및 기타

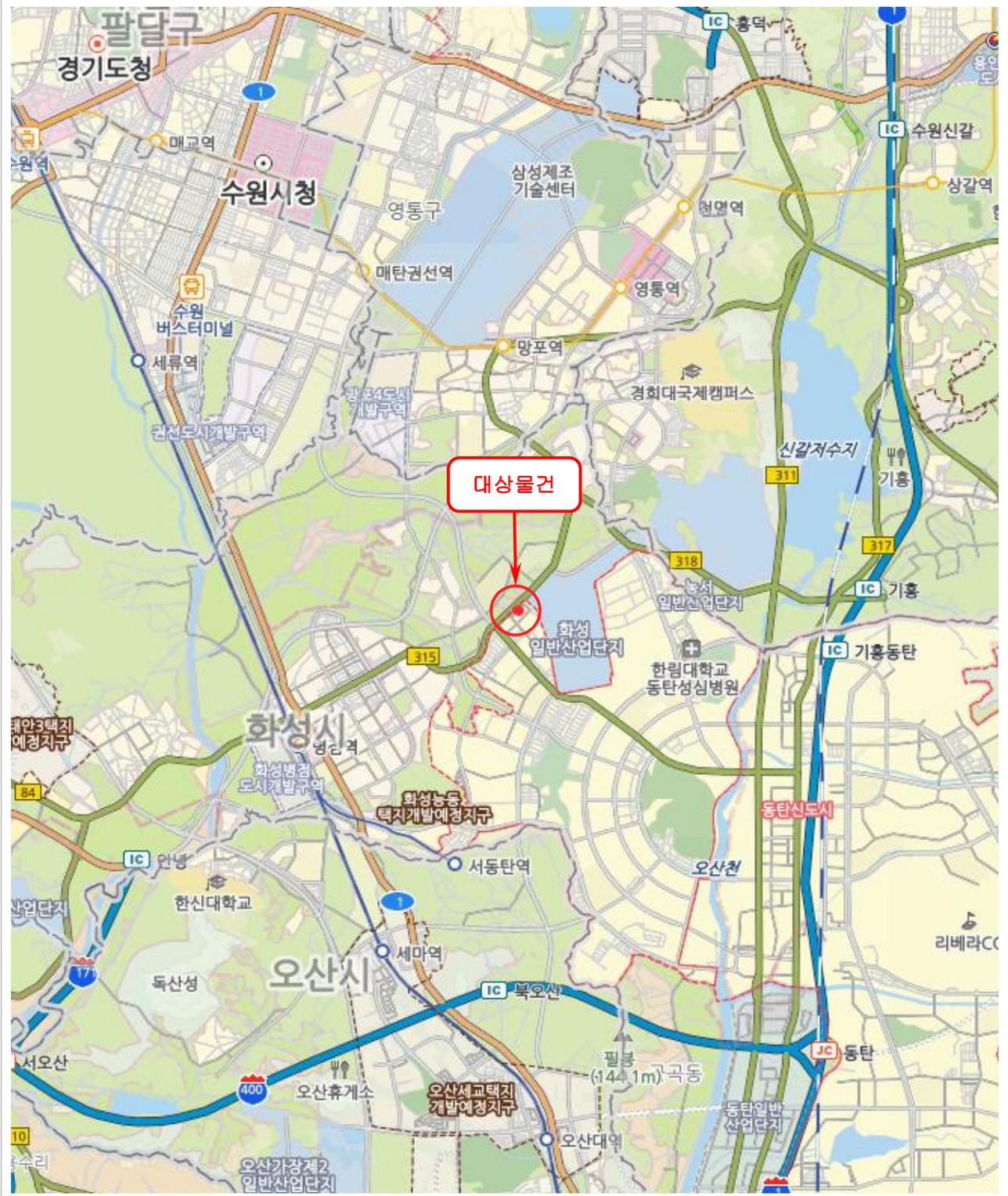
가. 임대관계 : 미상입니다.

나. 기 타 : 해당사항 없습니다.

# 광역 위치도

소재지

경기도 화성시 능동 1052-3 제2층 제203호 외



# 항공위치도

소재지

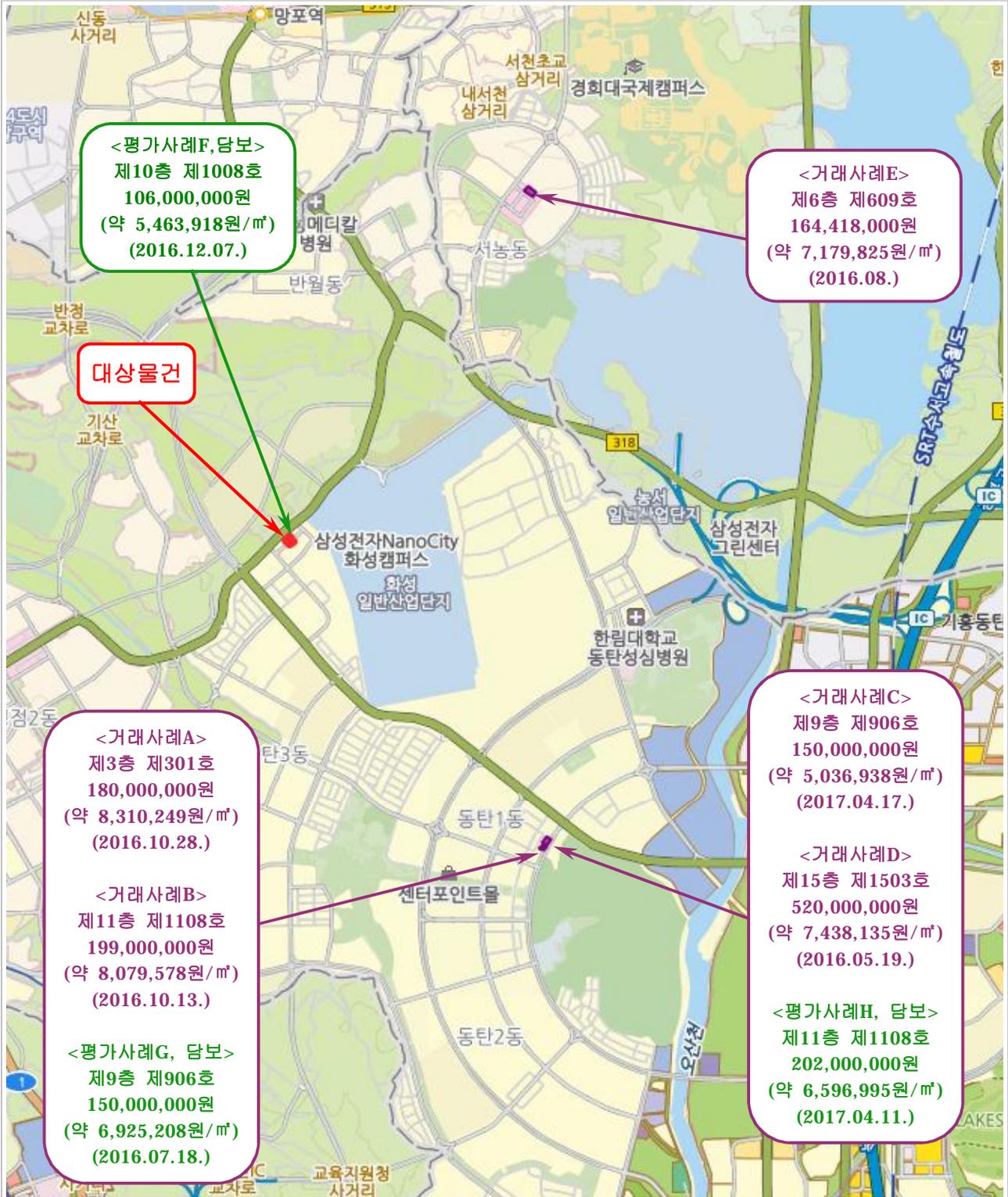
경기도 화성시 능동 1052-3 제2층 제203호 외



# 상세 위치도

소재지

경기도 화성시 능동 1052-3 제2층 제203호 외



# 내부구조도 및 임대상황



## 내부구조도 및 임대상황



### 임대상황

범례	임차인성명	임대조건		조사처	비고
		보증금	월임대료		
(1)~(49)		미	상.		
합계		-	-		

# 현 장 사 진

본  
건  
전  
경  
(  
전  
면  
)



본  
건  
전  
경  
(  
후  
면  
)



# 현 장 사 진

주  
변  
환  
경  
(  
전  
면  
)



주  
변  
환  
경  
(  
후  
면  
)



# 현 장 사 진

대 상 물 건  
내 부  
( 디 렉 스 룸 )



대 상 물 건  
내 부  
( 패 밀 리 룸 )



# 현 장 사 진

대 상 물 건  
내 부  
( 디 렉 스 룸 테 라 스 )



대 상 물 건  
내 부  
( 1 2 0 3 호 )



# 현 장 사 진

대 상 물 건  
내 부  
( 1 2 0 5 호 )

