

감정평가서

의뢰인 : 창신신용협동조합이사장

건명 : 공매(경기도 수원시 팔달구 인계동
940-18외 3필지 MJ아이티밸리 제2층
제201호 외)

번호 : 250328-11-1201

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.

(주)리얼티뱅크감정평가법인 충북지사

충청북도 청주시 서원구 신화로 41, 302호(성화동, 태산빌딩)

TEL. (043)238-5751

FAX. (043)238-5752



인증서번호	제2504-00086호
발급일자	2025년 04월 18일

감정평가서 심사인증서

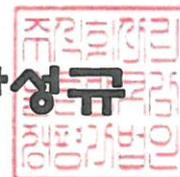
심사요청지사	충북지사	감정서번호	250328-11-1201
감정평가액	일금 삼십육억삼천삼백만원정 (₩3,633,000,000.-)		
기준시점	2025-04-11	감정평가사	임재철
평가목적	시가참고	제 출 처	창신신용협동조합
건 명	경기도 수원시 팔달구 인계동 940-18 MJ아이티밸리 제2층 제201호 외		
물건소재지	경기도 수원시 팔달구 인계동 940-18 MJ아이티밸리 제2층 제201호 외		

※ 심사사항

1. 감정평가 가격의 적정성
2. 감정평가 방법의 적정성
3. 협약 사항 및 협조 사항의 이행
4. 기타 감정평가에 관련된 사항

본건은 당 법인의 감정평가서 심사업무가 제반 절차에 따라 공정·타당하게 수행되었기에 본 심사인증서를 발행합니다.

(주)리얼티뱅크감정평가법인 대표이사 황성규



(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사
임재철

임재철



(주)리얼티뱅크 감정평가법인 충북지사 지사장 임성수 (서명 또는 인)

감정평가액	금삼십육억삼천삼백만원정 (₩3,633,000,000.-)		
의뢰인	창신신용협동조합이사장	감정평가 목적	공매
제출처	창신신용협동조합	기준가치	시장가치
소유자 (대상업체명)	주식회사엠제이건설	감정평가조건	-
목록표시근거	등기사항전부증명서 등	기준시점	조사기간 작성일
기타참고사항	-	2025. 04. 11	2025. 04. 04 ~ 2025. 04. 11 2025. 04. 16

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
구분건물	17개호	구분건물	17개호	-	3,633,000,000
	이	하	여	백	
합계					₩3,633,000,000

심사확인

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

심사자 : 감정평가사
임성수

임성수



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 경기도 수원시 팔달구 인계동 소재 ‘동수원사거리’ 남동측 인근에 위치한 집합건물(엠제이아이티밸리 제2층 제201호 외 16개호실)로서, 구매 목적을 위한 감정평가 건입니다.

2. 감정평가 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가와 관련된 관계법령의 규정과 제반 감정평가 이론에 의거하여 감정평가 하였습니다.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 대상물건의 가격조사 완료일인 < 2025. 04. 11. > 일을 기준시점으로 감정평가 하였습니다.

4. 감정평가 조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 < 2025. 04. 04. ~ 2025. 04. 11. > 자로 실지조사를 하여 대상 물건에 대한 개별적인 상황을 조사하였습니다.

6. 기준가치

본 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 “시장가치” 를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 그 밖의 사항

가. 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 행의 요청에 의거 대상 부동산의 평가가액을 토지 가격과 건물 가격으로 배분하여 비교란에 기재하였는바, 배분비율은 “비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표” 상의 배분비율(본건의 경우 2.8:7.2(토지:건물))을 적용하였으니 경매진행 및 입찰시 참고하시기 바랍니다.

나. 본건의 호별 위치확인은 건축물대장상의 도면 및 현장에서 소유자 확인 및 탐문조사된 사항을 근거로 표시하였으며, 본건 구분건물들은 등기부상 등기명의인이 “코리아신탁주식회사 (수탁자)” 로 등재되어 있으나, 위탁자가 “주식회사엠제이건설” 로, 소유자를 “주식회사엠제이건설” 로 표기 하였으니 업무처리시 참고하시기 바랍니다.

다. 기호(사) 내부는 관계인 부재로 내부확인이 불가하여 집합건축물대장상의 도면 및 본건 유사호실의 일반적인 상태 등을 고려하여 평가하였으니 공매입찰 및 업무처리시 확인을 요합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 현황

1. 대상 부동산의 개요

소재지	경기도 수원시 팔달구 인계동 940-18외 3필지 (경기도 수원시 팔달구 장다리로 328)								
건물명	엠제이아이티밸리				대지면적	799.6		㎡	
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕				규모	지상 15층, 지하 3층			
주용도	공장, 근린생활시설, 업무시설				사용 승인일	2019.12.27			
설비 현황	위생 설비	급배수 설비	난방 설비	냉방 설비	승강기 설비	소방 설비	방송 설비	주차 시설	기타 설비
설비 내역	○	○	-	-	○	○	-	○	-

기호	층,호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	용도
가	제2층 제201호	43.21	38.27	81.48	53.03%	799.6 × 7.8/799.6	체력단련장
나	제2층 제202호	69.69	61.74	131.43	53.02%	799.6 × 12.58/799.6	체력단련장
다	제2층 제203호	69.02	61.16	130.18	53.02%	799.6 × 12.46/799.6	체력단련장
라	제2층 제204호	73.00	64.68	137.68	53.02%	799.6 × 13.17/799.6	체력단련장

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	층,호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	용도
마	제2층 제205호	59.41	52.65	112.06	53.02%	799.6 × 10.72/799.6	탁구장
바	제4층 제406호	24.29	24.73	49.02	49.55%	799.6 × 4.69/799.6	사무소
사	제4층 제407호	30.02	30.55	60.57	49.56%	799.6 × 5.81/799.6	사무소
아	제4층 제408호	49.61	50.49	100.1	49.56%	799.6 × 9.59/799.6	사무소
자	제8층 제801호	31.86	29.94	61.8	51.55%	799.6 × 5.92/799.6	지식산업 센터
차	제8층 제808호	32.00	30.07	62.07	51.55%	799.6 × 5.94/799.6	지식산업 센터
카	제8층 제809호	30.85	28.99	59.84	51.55%	799.6 × 5.73/799.6	지식산업 센터
타	제9층 제901호	31.86	29.94	61.8	51.55%	799.6 × 5.92/799.6	지식산업 센터
파	제9층 제907호	28.44	26.73	55.17	51.55%	799.6 × 5.28/799.6	지식산업 센터
하	제9층 제908호	32.00	30.07	62.07	51.55%	799.6 × 5.94/799.6	지식산업 센터
거	제12층 제1206호	28.44	26.73	55.17	51.55%	799.6 × 5.28/799.6	지식산업 센터
너	제12층 제1207호	28.44	26.73	55.17	51.55%	799.6 × 5.28/799.6	지식산업 센터
더	제14층 제1401호	31.86	29.94	61.8	51.55%	799.6 × 5.92/799.6	지식산업 센터

2. 대상물건의 현황

입지 및 이용상황	동수원사거리 인근 상업지역내에 위치한 집합건물로서 주위는 집합상가, 근린생활시설, 오피스텔 및 아파트 단지 등이 혼재하며 주위환경은 보통시 됩니다.
-----------	--



III. 감정평가방법의 선정

1. 감정평가 방식

감정평가방식은 ① 원가법 및 적산법 등 비용성원리에 기초한 원가방식과 ② 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성 원리에 기초한 비교방식 ③ 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성원리에 기초한 수익방식이 있습니다.(감정평가에 관한 규칙 제11조)

2. 거래사례비교법의 적용

본 구분건물은 토지, 건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 의거 인근 지역내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등 제반 가격 형성요인을 종합 참작하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 감정평가 하는 “거래사례비교법”에 의하여 감정평가 하되, 대상물건의 특성(주거용 공동주택, 신규 분양중인 상가 등, 적절한 임대사례 및 환원이율의 적용 등) 상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서규정에 의거하여 다른 감정평가 방법에 의한 시산가액 비교 검토는 하지 아니하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 비교사례의 선정

가. 인근거래사례

[출처: KAIS 실거래자료 및 등기사항전부증명서]

기 호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점	비고
가	인계동 940-7	1층 101호	32.0	300,000,000	9,375,000	2024.06.21	어반파크
나	인계동 939-5	1층 101호	21.92	290,000,000	13,229,927	2021.05.10	코스모골드
다	인계동 940-18외	7층 702호	28.44	143,704,302	5,052,894	2024.02.21	엠제이 아이티밸리 (비교사례선정)
라	인계동 940-18외	3층 306호	24.29	124,204,302	5,113,392	2022.07.20	엠제이 아이티밸리
마	인계동 940-7	2층 204호	33.54	169,000,000	5,038,760	2024.06.17	어반파크

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 참고 사례(평가사례)

[감정평가사협회 평가정보(KAPA HUB DATA)]

기 호	소재지	동/층/호 수	전유면적 (㎡)	평가가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점	비고
1	인계동 940-26	1층 101호	38.68	477,000,000	12,331,954	2024.08.16	외부표시 기산 오피스텔 (경매)
2	인계동 940-7	1층 101호	32.0	319,000,000	9,968,750	2024.02.05	어반파크 (공매(NPL))
3	인계동 940-18외	1층 102호	19.5	249,000,000	12,769,231	2024.05.14	엠제이 아이티밸리 (시가참고)
4	인계동 940-7	12층 1202호	55.875	343,000,000	6,138,702	2024.12.11	어반파크 (경매)
5	인계동 940-26	4층 402호	50.22	339,000,000	6,750,299	2024.08.16	외부표시 기산 오피스텔 (경매)
6	인계동 940-18외	3층 302호	28.44	147,000,000	5,168,776	2024.05.14	엠제이 아이티밸리 (시가참고)

다. 비교사례의 선정

상기 인근 거래사례 중에서 위치와 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형
성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래에 특별한 사정이 없고 정상적이라 인정되는 다음
사례를 선정하였습니다.

[출처: KAIS 실거래자료 및 등기사항전부증명서]

기 호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점	비고
다	인계동 940-18외	7층 702호	28.44	143,704,302	5,052,894	2024.02.21	엠제이 아이티밸리 (비교사례선정)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미합니다. 상기 선정사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하여, 정상적인 거래사례로 판단되는 바, 별도의 사정보정은 필요하지 않습니다. (사정보정치 : 1.000)

3. 시점수정

가. 시점수정 지표

한국감정원이 제공하는 주요지역별 및 유형별 자본수익률지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기 자본수익률지수(집합상가)”를 활용하여 산정하였습니다.

[출처: 한국부동산원, 단위:%]

구분	2024. 1분기	2024. 2분기	2024. 3분기	2024. 4분기
집합상가	0.49	0.41	0.37	0.18
구분	2025. 1분기	2025. 2분기	2025. 3분기	2025. 4분기
집합상가	-	-	-	-

※ 2025.1분기 이후 자본수익률은 기준시점 현재 미고시 되어 2024.4분기 자본수익률을 연장 적용하였습니다.

나. 시점 수정치 산출

비교 사례	산정기간	유형	시점수정치	비고(계산식)
다	2024.02.21 ~ 2025.04.11	집합상가	1.01229	$(1+0.0036*40/91)*(1+0.0043)*(1+0.0032)*(1+0.0015)*(1+0.0015*101/92) \approx 1.01229$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 가치형성요인 비교

가. 가치형성요인 비교항목 【기호(가~라)/거래사례(다)】

가치형성요인		검토의견	격차율
항목	세부항목		
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성	거래사례와 대등함.	1.00
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)		
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	거래사례와 대등함.	1.00
	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	층별효용 등에서 우세함.	1.12
	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	거래사례와 대등함.	1.00
가치형성요인 비교치			1.120

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 가치형성요인 비교항목 【기호(마) / 거래사례(다)】

가치형성요인		검토의견	격차율
항목	세부항목		
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성	거래사례와 대등함.	1.00
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)		
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	거래사례와 대등함.	1.00
	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 등에서 열세하나 층별효용 등에서 우세함.	1.01
	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	거래사례와 대등함.	1.00
가치형성요인 비교치			1.010

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 가치형성요인 비교항목 【기호(바,사,자,타,파,거~더) / 거래사례(다)】

가치형성요인		검토의견	격차율
항목	세부항목		
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성	거래사례와 대등함.	1.00
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)		
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	거래사례와 대등함.	1.00
	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	거래사례와 대등함.	1.00
	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	거래사례와 대등함.	1.00
가치형성요인 비교치			1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인 비교항목 【기호(아, 차, 카, 하) / 거래사례(다)】

가치형성요인		검토의견	격차율
항목	세부항목		
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성	거래사례와 대등함.	1.00
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)		
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	거래사례와 대등함.	1.00
	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 등에서 열세함.	0.90
	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	거래사례와 대등함.	1.00
가치형성요인 비교치			0.900

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	비교 사례	비교사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인 비교	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
가	다	5,052,894	1.000	1.01229	1.120	5,728,793	43.21	247,541,146	248,000,000
나	다	5,052,894	1.000	1.01229	1.120	5,728,793	69.69	399,239,584	399,000,000
다	다	5,052,894	1.000	1.01229	1.120	5,728,793	69.02	395,401,293	395,000,000
라	다	5,052,894	1.000	1.01229	1.120	5,728,793	73.00	418,201,889	418,000,000
마	다	5,052,894	1.000	1.01229	1.010	5,166,144	59.41	306,920,615	307,000,000
바	다	5,052,894	1.000	1.01229	1.000	5,114,994	24.29	124,243,204	124,000,000
사	다	5,052,894	1.000	1.01229	1.000	5,114,994	30.02	153,552,120	154,000,000
아	다	5,052,894	1.000	1.01229	0.900	4,603,495	49.61	228,379,387	228,000,000
자	다	5,052,894	1.000	1.01229	1.000	5,114,994	31.86	162,963,709	163,000,000
소계									2,436,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	비교 사례	비교사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인 비교	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)	
차	다	5,052,894	1.000	1.01229	0.900	4,603,495	32.00	147,311,840	147,000,000	
카	다	5,052,894	1.000	1.01229	0.900	4,603,495	30.85	142,017,821	142,000,000	
타	다	5,052,894	1.000	1.01229	1.000	5,114,994	31.86	162,963,709	163,000,000	
파	다	5,052,894	1.000	1.01229	1.000	5,114,994	28.44	145,470,429	145,000,000	
하	다	5,052,894	1.000	1.01229	0.900	4,603,495	32.00	147,311,840	147,000,000	
거	다	5,052,894	1.000	1.01229	1.000	5,114,994	28.44	145,470,429	145,000,000	
너	다	5,052,894	1.000	1.01229	1.000	5,114,994	28.44	145,470,429	145,000,000	
더	다	5,052,894	1.000	1.01229	1.000	5,114,994	31.86	162,963,709	163,000,000	
소계									1,197,000,000	
합계									3,633,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 참고가격 자료

1. 시세 수준

구분	시세수준	비고
본건 2층 시세	5,000,000 원 ~ 5,800,000 원/㎡ 내외 수준	전유면적당 단가
본건 4~15층 시세	4,600,000 원 ~ 5,200,000 원/㎡ 내외 수준	전유면적당 단가
의 견		
본건 시세수준은 상기와 같이 조사됩니다.		

2. 경매 동향

(1) 용도별 낙찰가율 통계

기 준 지 역	기 간	총건수	용 도	평균 낙찰가율
경기도 수원시 팔달구	2024.04.11. ~2025.04.11.	111건	근린/-	61.42%

VI. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액을 상기 “감정평가액 결정에 참고한 자료” (인근 유사 부동산의 가격수준, 거래동향)등 과 비교 시, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 **감정평가액을 결정**하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액의 결정

일련 번호	동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액 결정 (원)	비고
가	제2층 제201호	43.21	248,000,000	248,000,000	엠제이 아이티밸리
나	제2층 제202호	69.69	399,000,000	399,000,000	엠제이 아이티밸리
다	제2층 제203호	69.02	395,000,000	395,000,000	엠제이 아이티밸리
라	제2층 제204호	73.00	418,000,000	418,000,000	엠제이 아이티밸리
마	제2층 제205호	59.41	307,000,000	307,000,000	엠제이 아이티밸리
바	제4층 제406호	24.29	124,000,000	124,000,000	엠제이 아이티밸리
사	제4층 제407호	30.02	154,000,000	154,000,000	엠제이 아이티밸리
아	제4층 제408호	49.61	228,000,000	228,000,000	엠제이 아이티밸리
자	제8층 제801호	31.86	163,000,000	163,000,000	엠제이 아이티밸리
차	제8층 제808호	32.00	147,000,000	147,000,000	엠제이 아이티밸리
카	제8층 제809호	30.85	142,000,000	142,000,000	엠제이 아이티밸리
소 계				2,725,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액 결정 (원)	비고
타	제9층 제901호	31.86	163,000,000	163,000,000	엠제이 아이티밸리
파	제9층 제907호	28.44	145,000,000	145,000,000	엠제이 아이티밸리
하	제9층 제908호	32.00	147,000,000	147,000,000	엠제이 아이티밸리
거	제 12층 제 1206호	28.44	145,000,000	145,000,000	엠제이 아이티밸리
너	제 12층 제 1207호	28.44	145,000,000	145,000,000	엠제이 아이티밸리
더	제 14층 제 1401호	31.86	163,000,000	163,000,000	엠제이 아이티밸리
소 계				908,000,000	
합 계				3,633,000,000	

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적 (㎡)		감정평가액(원)	비고
					공부	사정		
	1동의 건물의 표시							
	경기도 수원시 팔달구 인계동 [도로명주소] 경기도 수원시 팔달구 장다리로 328	940-18, 940-23, 940-24, 940-25 엠제이 아이티밸리	공장, 근린 생활시설, 업무시설	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 15층				
				지3층	641.08			
				지2층	641.08			
				지1층	641.08			
				1층	389.12			
				2층	447.3			
				3층	385.61			
				4층	385.61			
				5층	385.61			
				6층	385.61			
				7층	385.61			
				8층	459.43			
				9층	459.43			
				10층	459.43			
				11층	459.43			
				12층	459.43			
				13층	459.43			
				14층	459.43			
				15층	449.89			

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적 (㎡)		감정평가액(원)	비고	
					공부	사정			
가 나 다	1. 동소	940-18	대	(대지권 목적인 토지의 표시) 일반상업지역	235.2				
	2. 동소	940-23	대	일반상업지역	150.2				
	3. 동소	940-24	대	일반상업지역	209.9				
	4. 동소	940-25	대	일반상업지역	204.3				
					(전유부분의 건물의 표시) 철근콘크리트 구조 제2층 제201호	43.21	43.21	248,000,000	공용면적포함 비준가액, 토지, 건물 배분가액 (2.8:7.2) 토지: 69,440,000원 건물: 178,560,000원
				(대지권의 표시)	7.8				
				1,2,3,4 소유권대지권	799.6x----- 799.6	7.8			
					철근콘크리트 구조 제2층 제202호	69.69	69.69	399,000,000	공용면적포함 비준가액, 토지, 건물 배분가액 (2.8:7.2) 토지: 111,720,000원 건물: 287,280,000원
				(대지권의 표시)	12.58				
				1,2,3,4 소유권대지권	799.6x----- 799.6	12.58			
				철근콘크리트 구조 제2층 제203호	69.02	69.02	395,000,000	공용면적포함 비준가액, 토지, 건물 배분가액 (2.8:7.2) 토지: 110,600,000원 건물: 284,400,000원	
			(대지권의 표시)	12.46					
			1,2,3,4 소유권대지권	799.6x----- 799.6	12.46				

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적 (㎡)		감정평가액(원)	비고		
					공부	사정				
라 마 바 사				철근콘크리트 구조 제2층 제204호 (대지권의 표시)	73	73	418,000,000	공용면적포함 비준가액, 토지, 건물 배분가액 (2.8:7.2) 토지: 117,040,000원 건물: 300,960,000원		
				1,2,3,4 소유권대지권	13.17 799.6x----- 799.6	13.17				
				철근콘크리트 구조 제2층 제205호 (대지권의 표시)	59.41	59.41			307,000,000	공용면적포함 비준가액, 토지, 건물 배분가액 (2.8:7.2) 토지: 85,960,000원 건물: 221,040,000
				1,2,3,4 소유권대지권	10.72 799.6x----- 799.6	10.72				
				철근콘크리트 구조 제4층 제406호 (대지권의 표시)	24.29	24.29	124,000,000	공용면적포함 비준가액, 토지, 건물 배분가액 (2.8:7.2) 토지: 34,720,000원 건물: 89,280,000원		
				1,2,3,4 소유권대지권	4.69 799.6x----- 799.6	4.69				
				철근콘크리트 구조 제4층 제407호 (대지권의 표시)	30.02	30.02	154,000,000	공용면적포함 비준가액, 토지, 건물 배분가액 (2.8:7.2) 토지: 431,200,000원 건물: 110,880,000원		
				1,2,3,4 소유권대지권	5.81 799.6x----- 799.6	5.81				

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적 (㎡)		감정평가액(원)	비고
					공부	사정		
아 자 차 카				철근콘크리트 구조 제4층 제408호 (대지권의 표시)	49.61	49.61	228,000,000	공용면적포함 비준가액, 토지, 건물 배분가액 (2.8:7.2) 토지: 63,840,000원 건물: 164,160,000원
					9.59			
				1,2,3,4 소유권대지권	799.6x----- 799.6	9.59		
				철근콘크리트 구조 제8층 제801호 (대지권의 표시)	31.86	31.86	163,000,000	공용면적포함 비준가액, 토지, 건물 배분가액 (2.8:7.2) 토지: 45,640,000원 건물: 117,360,000원
	5.92							
1,2,3,4 소유권대지권	799.6x----- 799.6	5.92						
				철근콘크리트 구조 제8층 제808호 (대지권의 표시)	32	32	147,000,000	공용면적포함 비준가액, 토지, 건물 배분가액 (2.8:7.2) 토지: 41,160,000원 건물: 105,840,000원
	5.94							
1,2,3,4 소유권대지권	799.6x----- 799.6	5.94						
				철근콘크리트 구조 제8층 제809호 (대지권의 표시)	30.85	30.85	142,000,000	공용면적포함 비준가액, 토지, 건물 배분가액 (2.8:7.2) 토지: 39,760,000원 건물: 102,240,000원
	5.73							
1,2,3,4 소유권대지권	799.6x----- 799.6	5.73						

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적 (㎡)		감정평가액(원)	비고
					공부	사정		
타 파 하 거				철근콘크리트 구조 제9층 제901호 (대지권의 표시)	31.86	31.86	163,000,000	공용면적포함 비준가액, 토지, 건물 배분가액 (2.8:7.2) 토지: 45,640,000원 건물: 117,360,000원
					5.92			
				1,2,3,4 소유권대지권	799.6x----- 799.6	5.92		
				철근콘크리트 구조 제9층 제907호 (대지권의 표시)	28.44	28.44	145,000,000	공용면적포함 비준가액, 토지, 건물 배분가액 (2.8:7.2) 토지: 40,600,000원 건물: 104,400,000원
	5.28							
1,2,3,4 소유권대지권	799.6x----- 799.6	5.28						
				철근콘크리트 구조 제9층 제908호 (대지권의 표시)	32	32	147,000,000	공용면적포함 비준가액, 토지, 건물 배분가액 (2.8:7.2) 토지: 41,160,000원 건물: 105,840,000원
	5.94							
1,2,3,4 소유권대지권	799.6x----- 799.6	5.94						
				철근콘크리트 구조 제12층 제1206호 (대지권의 표시)	28.44	28.44	145,000,000	공용면적포함 비준가액, 토지, 건물 배분가액 (2.8:7.2) 토지: 40,600,000원 건물: 104,400,000원
	5.28							
1,2,3,4 소유권대지권	799.6x----- 799.6	5.28						

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적 (㎡)		감정평가액(원)	비고
					공부	사정		
너				(전유부분의 건물의 표시) 철근콘크리트 구조 제12층 제1207호	28.44	28.44	145,000,000	공용면적포함 비준가액, 토지, 건물 배분가액 (2.8:7.2) 토지: 40,600,000원 건물: 104,400,000원
				(대지권의 표시) 1,2,3,4 소유권대지권	5.28 799.6x----- 799.6	5.28		
더				철근콘크리트 구조 제14층 제1401호	31.86	31.86	163,000,000	공용면적포함 비준가액, 토지, 건물 배분가액 (2.8:7.2) 토지: 45,640,000원 건물: 117,360,000원
				(대지권의 표시) 1,2,3,4 소유권대지권	5.92 799.6x----- 799.6	5.92		
합계				< 이 하 여 백 >			₩3,633,000,000.-	

구분건물감정평가요항표

- | | | | |
|------------------|------------------|-----------------------|---------|
| 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. 공부와이 차이 | 10. 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

1. 위치 및 주위환경

본건은 경기도 수원시 팔달구 인계동 소재 "동수원사거리" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 집합상가, 근린생활시설, 오피스텔, 업무시설 및 아파트단지 등이 혼재하는 지역으로 주위환경은 보통시됩니다.

2. 교통 상황

본건 인근에 중부간선도로 등 주요간선도로가 통과하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반교통여건은 양호한 편입니다.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하3층 지상15층 중 201호 외 16개 호실로서,

외벽 : 치장석불임마감 등

내벽 : 몰탈위페인팅마감 및 개별호실 인테리어마감 등

창호 : 강화유리 및 샷시창호 등 입니다.

4. 이용상태

본건의 공부상 용도는 체력단련장, 탁구장, 사무소 및 지식산업센터이나 대부분 미사용 중 입니다.

5. 설비내역

위생 및 급배수설비, 소방설비, 방범설비, 승강기설비, 주차시설 등이 구비되어 있습니다.

6. 토지의 형상 및 이용상태

구분건물감정평가요항표

- | | | | |
|------------------|-----------------|-----------------------|---------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 2. 교통상황 | 3. 건물의 구조 | 4. 이용상태 |
| 5. 설비내역 | 6. 토지의 형상및 이용상태 | 7. 인접 도로상태 등 | |
| 8. 토지이용계획 및 제한상태 | 9. 공부와이 차이 | 10. 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

4필 일단의 가장형 평지로 집합건물 건부지로 이용중 입니다.

7. 인접 도로상태

본건 북서측으로 왕복6차선 포장도로 및 남동측으로 노폭 약 3M 정도의 포장도로에 접합니다.

8. 토지이용계획 및 제한상태

940-18번지 : 도시지역, 일반상업지역, 방화지구, 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

940-23번지, 940-24번지 : 도시지역, 일반상업지역, 방화지구, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

940-25번지 : 도시지역, 일반상업지역, 방화지구, 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

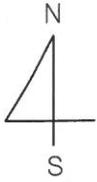
9. 공부와의 차이

-

10. 임대관계 및 기타

본건의 임대관계는 미상 입니다.

광역 위치도

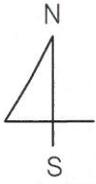


소재지 경기도 수원시 팔달구 인계동 940-18외 3필지 엠제이아이티빌리
(경기도 수원시 팔달구 장다리로 328)

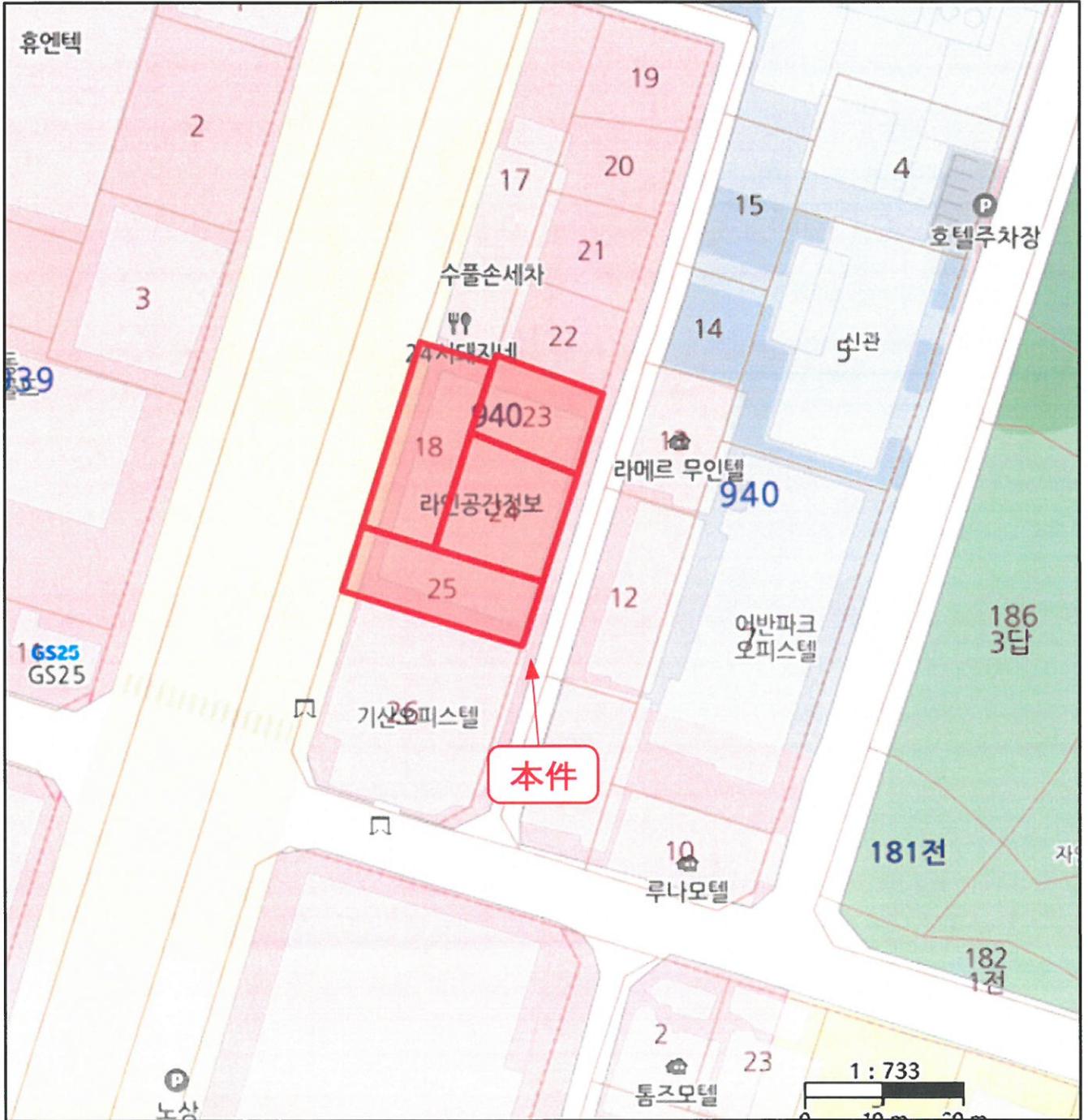


(주)리얼티뱅크감정평가법인

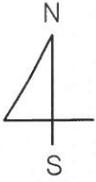
상세 위치도



소재지	경기도 수원시 팔달구 인계동 940-18외 3필지 엠제이아이티밸리 (경기도 수원시 팔달구 장다리로 328)
-----	--

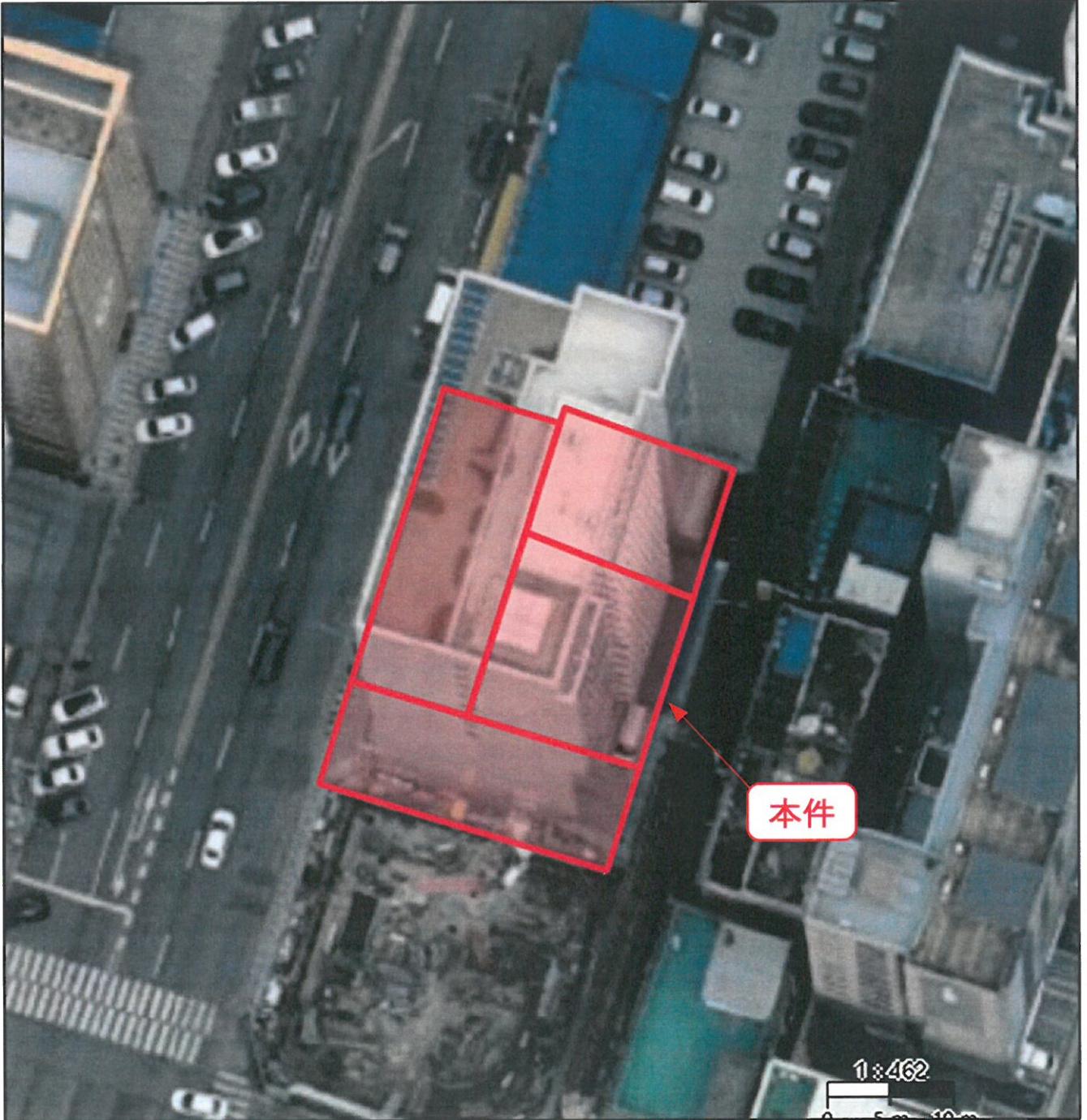


항공위치도



소재지

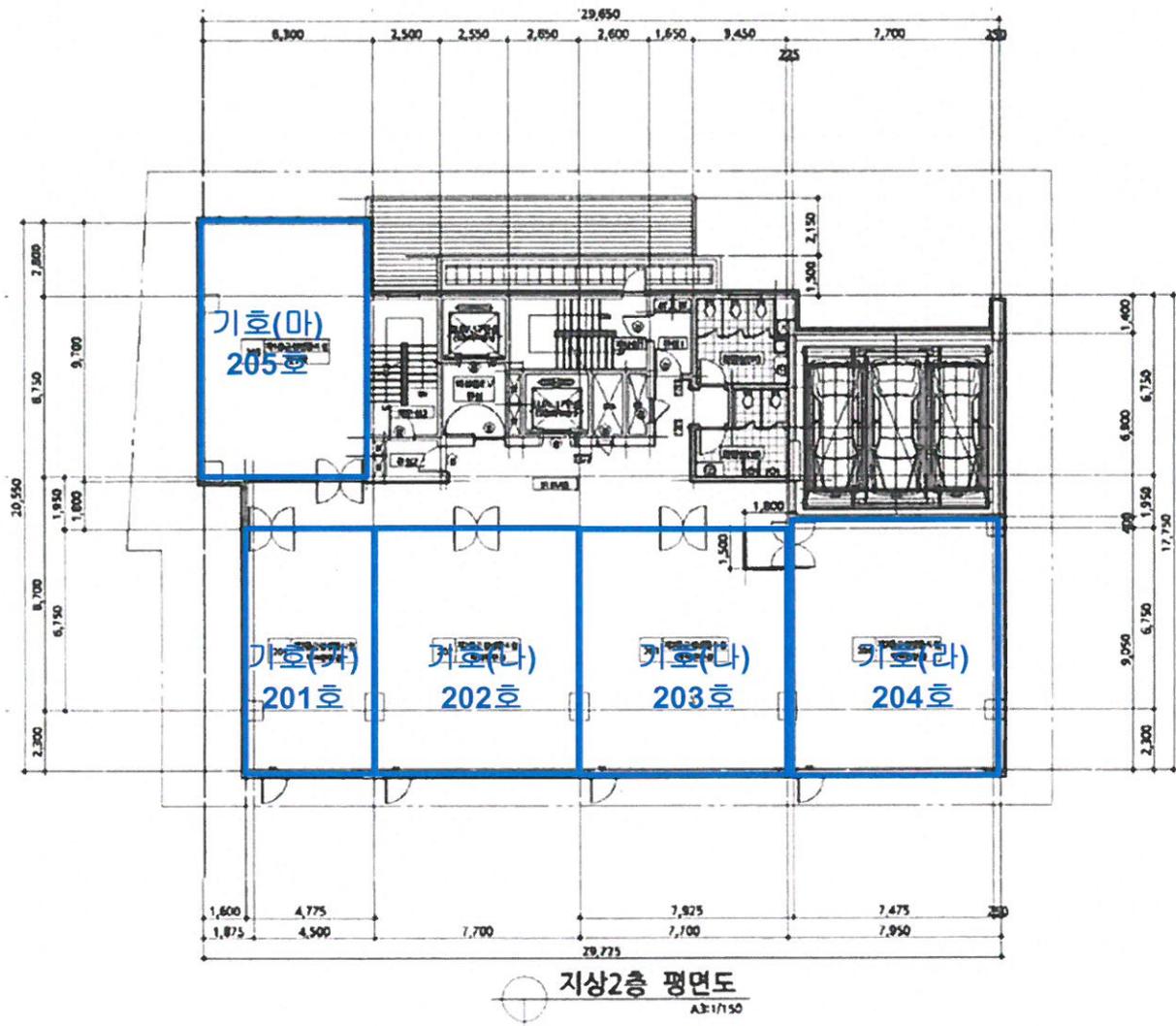
경기도 수원시 팔달구 인계동 940-18외 3필지 엠제이아이티밸리
(경기도 수원시 팔달구 장다리로 328)



호 별 배치도 (1)

None Scale

소 재 지	경기도 수원시 팔달구 인계동 940-18외 3필지 엠제이아이티밸리 (경기도 수원시 팔달구 장다리로 328)
-------	--

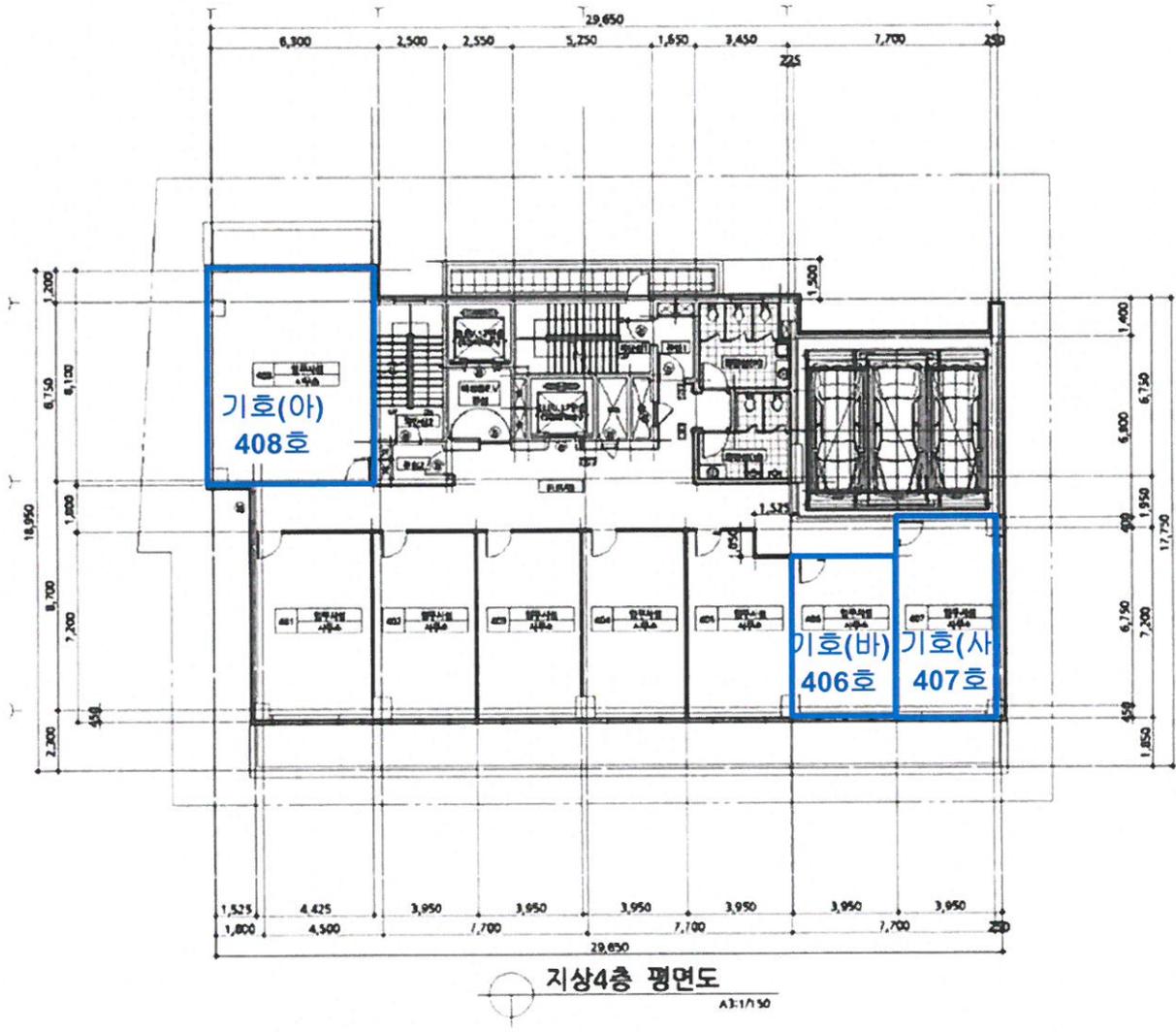


[엠제이아이티밸리 2층 배치도]

호 별 배 치 도 (2)

None Scale

소 재 지	경기도 수원시 팔달구 인계동 940-18외 3필지 엠제이아이티밸리 (경기도 수원시 팔달구 장다리로 328)
-------	--

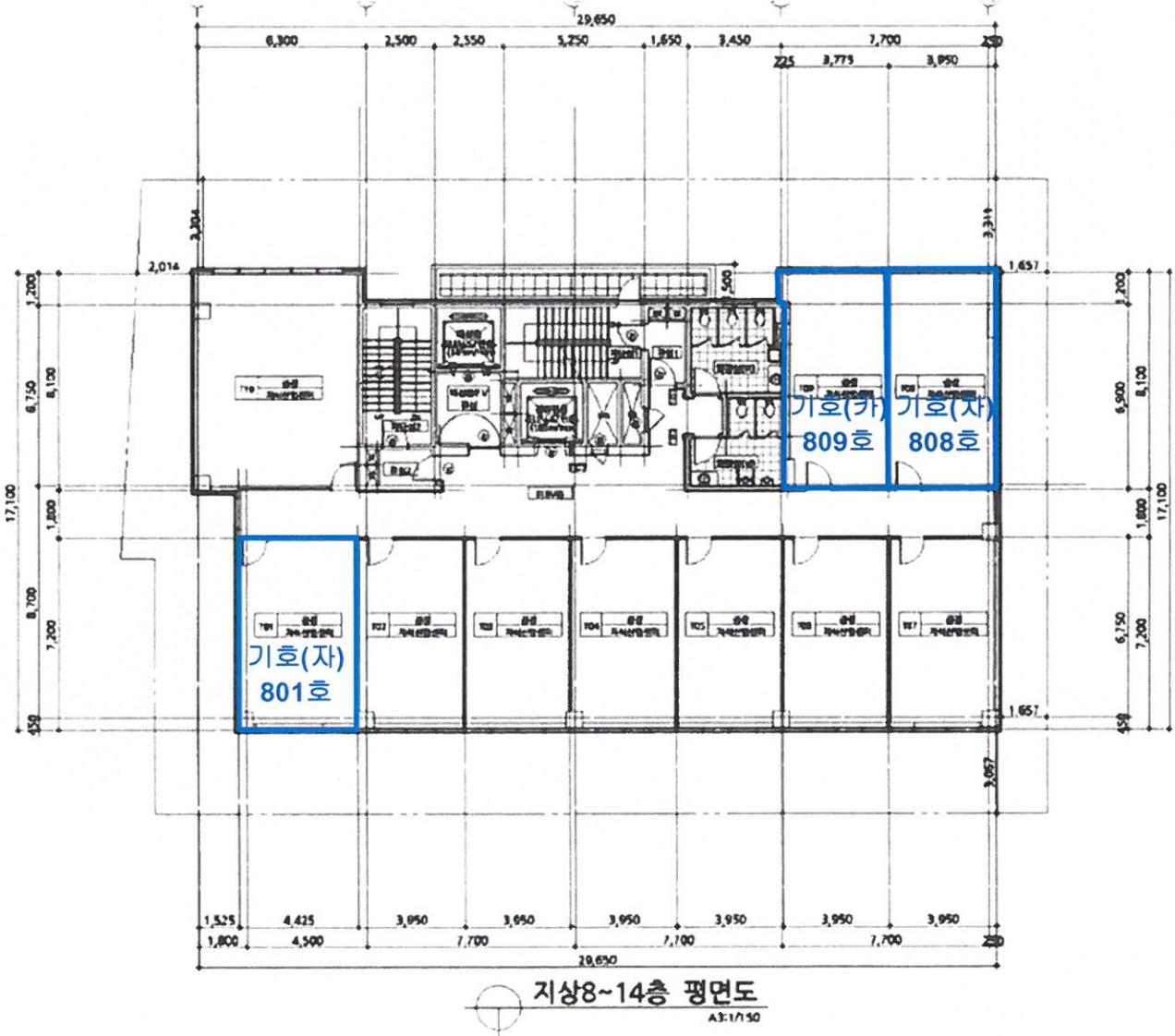


[엠제이아이티밸리 4층 배치도]

호 별 배치도 (3)

None Scale

소재지	경기도 수원시 팔달구 인계동 940-18외 3필지 엠제이아이티밸리 (경기도 수원시 팔달구 장다리로 328)
-----	--

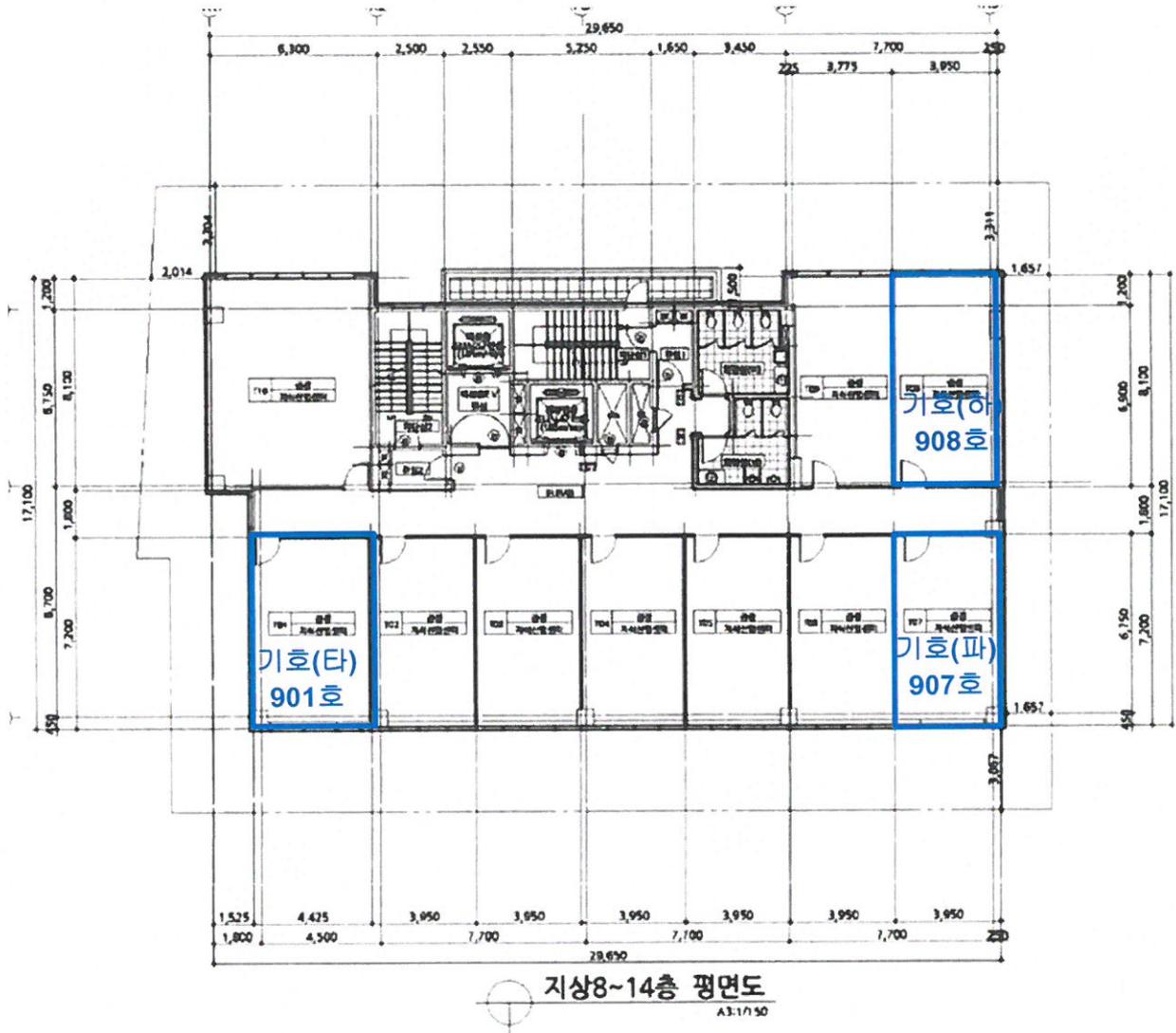


[엠제이아이티밸리 8층 배치도]

호 별 배치도 (4)

None Scale

소 재 지	경기도 수원시 팔달구 인계동 940-18외 3필지 엠제이아이티밸리 (경기도 수원시 팔달구 장다리로 328)
-------	--



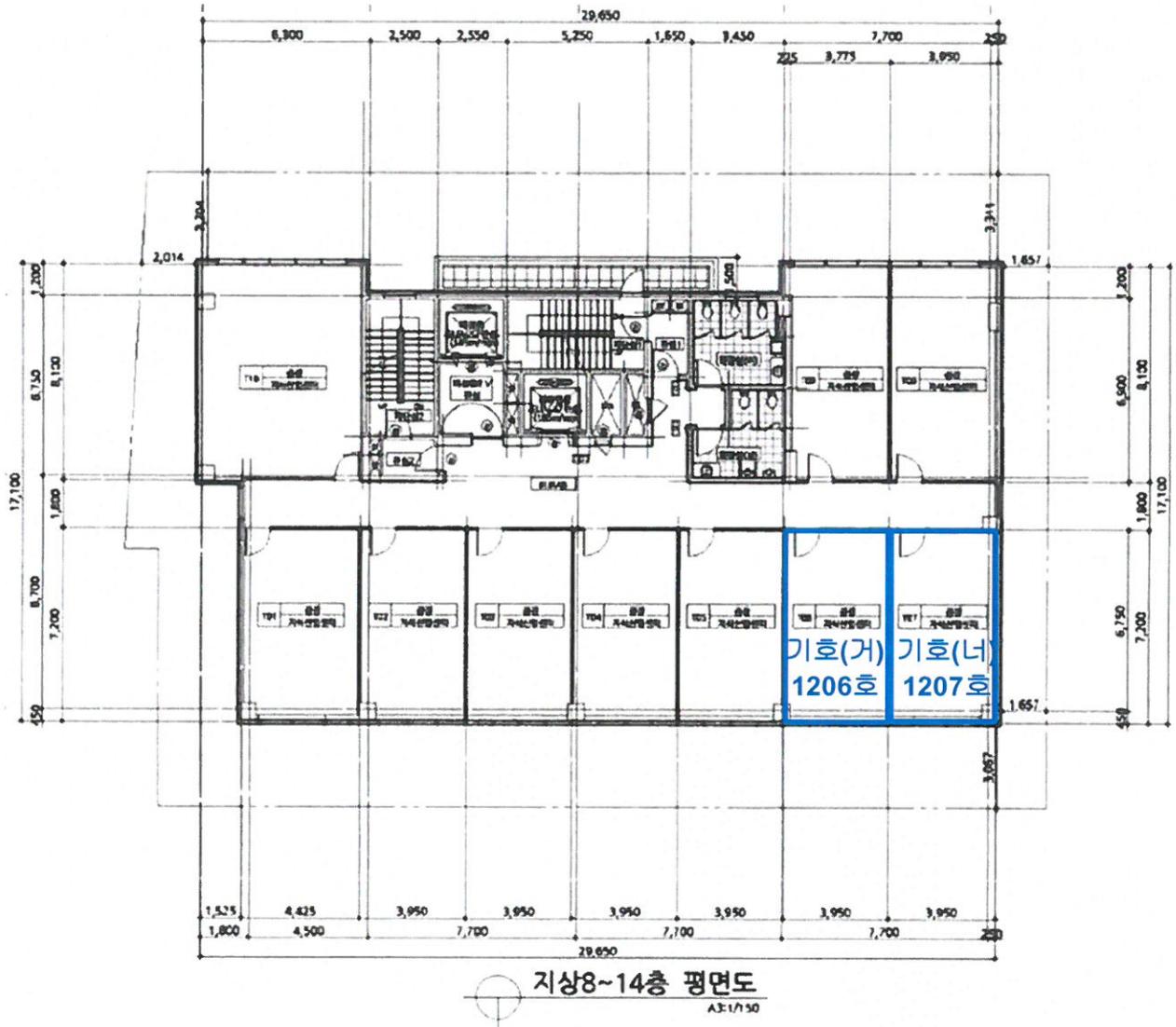
[엠제이아이티밸리 9층 배치도]

호 별 배치도 (5)

None Scale

소재지

경기도 수원시 팔달구 인계동 940-18외 3필지 엠제이아이티밸리
(경기도 수원시 팔달구 장다리로 328)

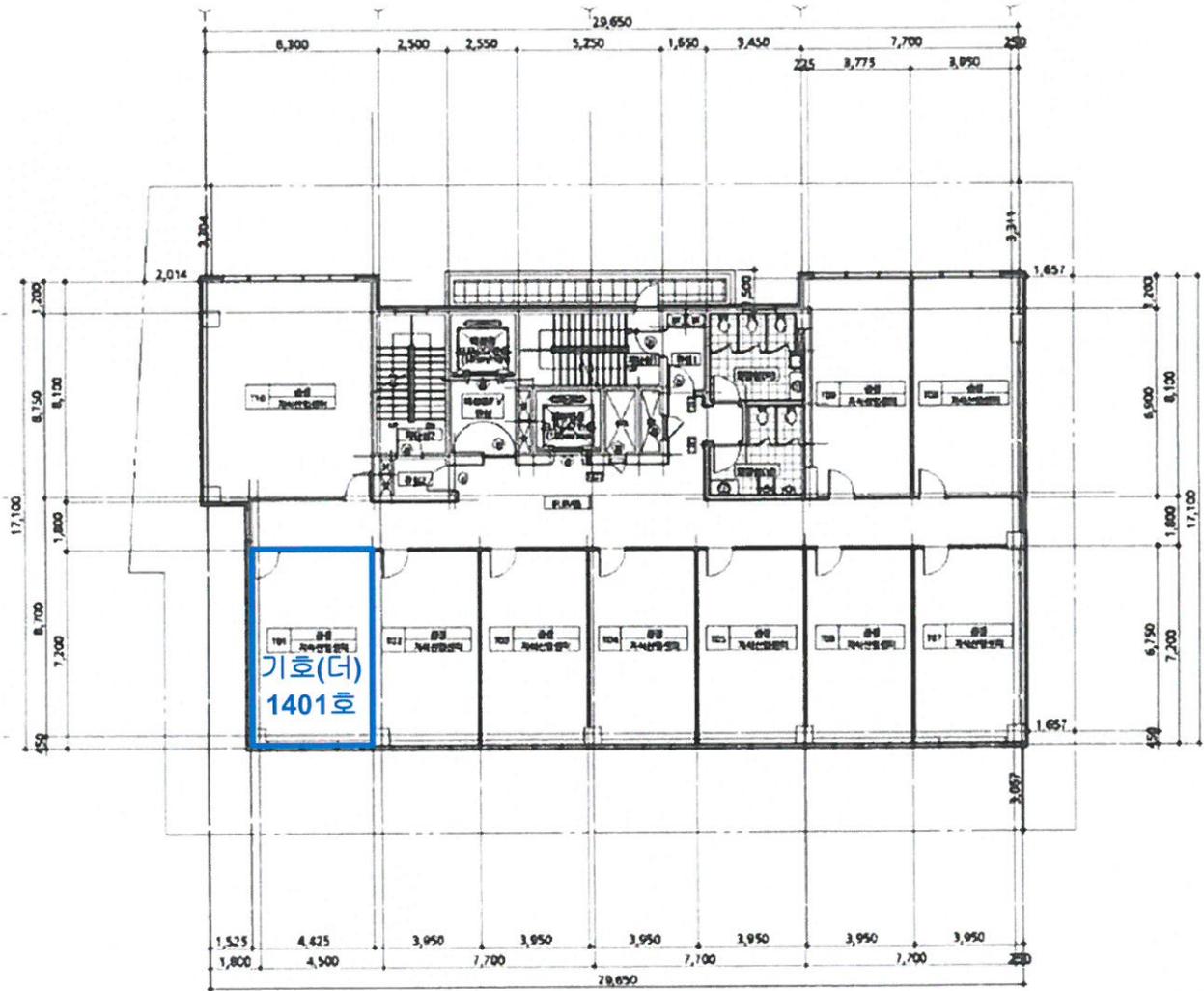


[엠제이아이티밸리 12층 배치도]

호 별 배치도 (6)

None Scale

소재지	경기도 수원시 팔달구 인계동 940-18외 3필지 엠제이아이티밸리 (경기도 수원시 팔달구 장다리로 328)
-----	--



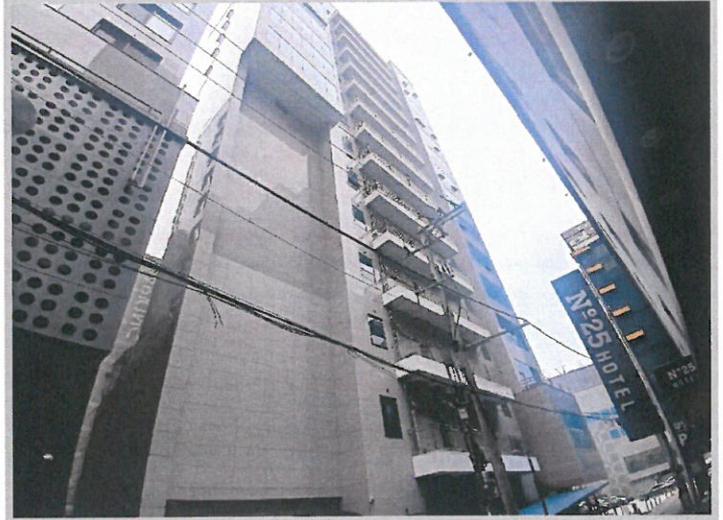
지상8~14층 평면도
A3-1/150

[엠제이아이티밸리 14층 배치도]

사 진 용 지



[본건 근경]



[본건 근경]



[본건 1층 복도 및 승강기]



[본건 주차시설]

사 진 용 지



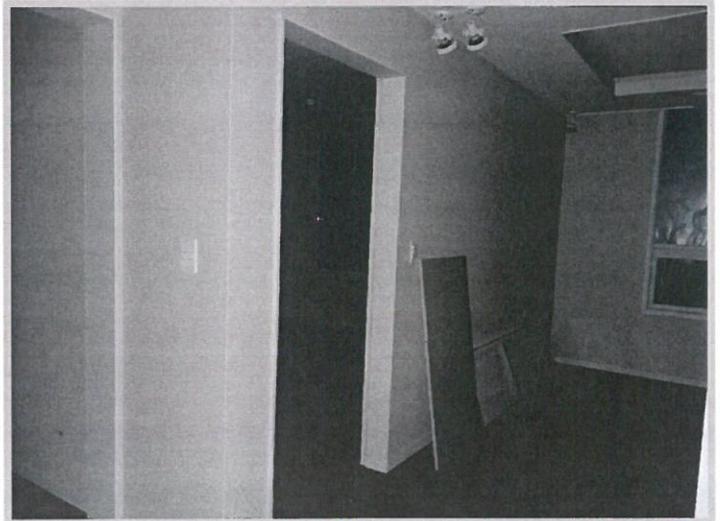
[기호(가) 근경]



[기호(가) 내부]



[기호(나) 근경]



[기호(나) 내부]

사 진 용 지



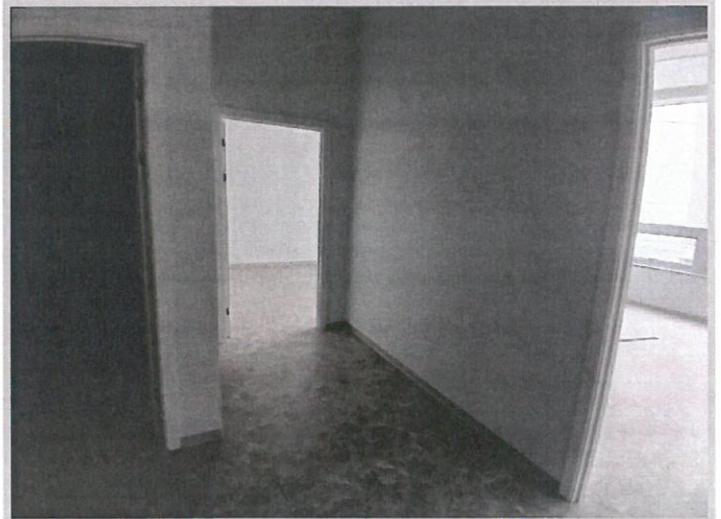
[기호(다) 근경]



[기호(다) 내부]



[기호(라) 근경]



[기호(라) 내부]

사 진 용 지



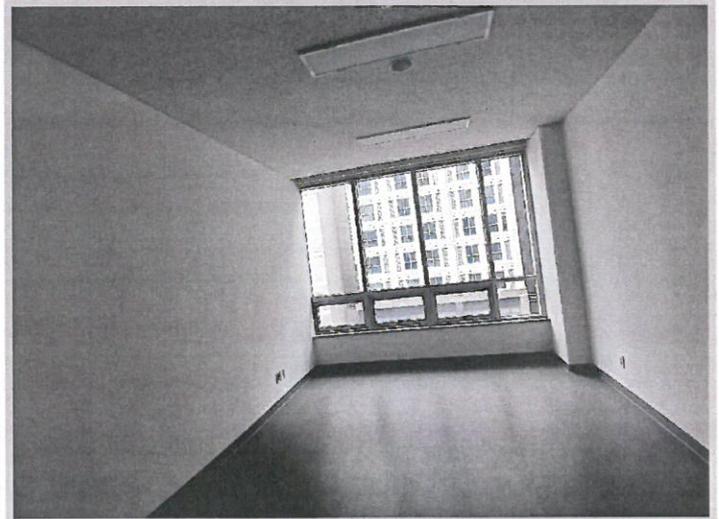
[기호(마) 근경]



[기호(마) 내부]

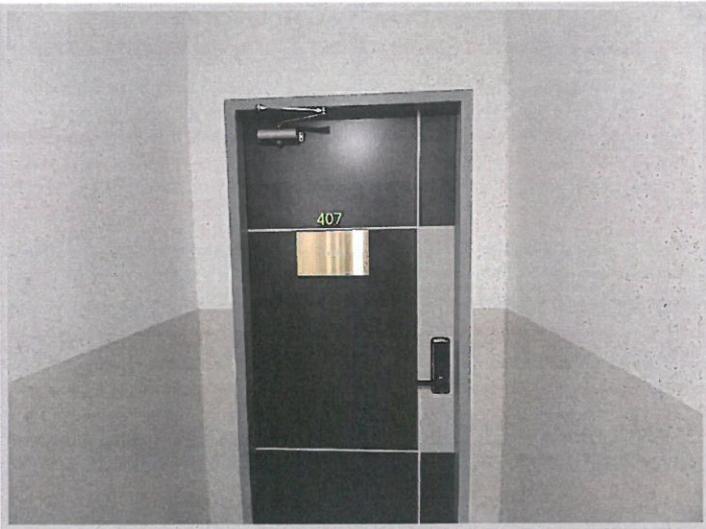


[기호(바) 근경]



[기호(바) 내부]

사 진 용 지



[기호(사) 근경]



[기호(아) 근경]



[기호(아) 내부]

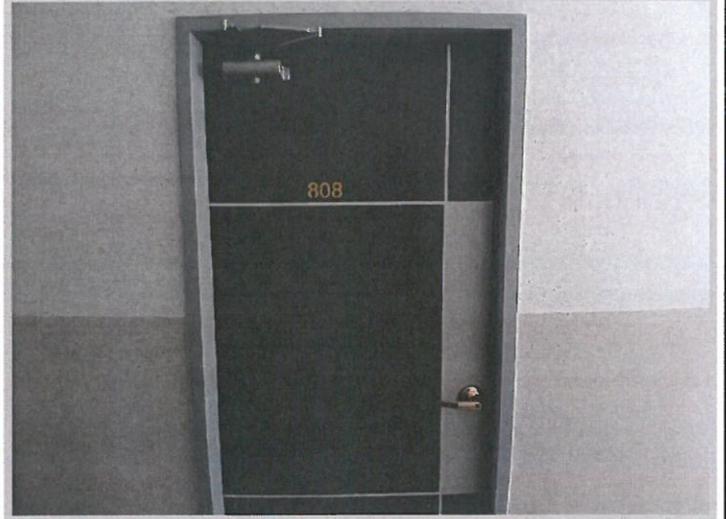


[기호(자) 근경]

사 진 용 지



[기호(자) 내부]



[기호(차) 근경]

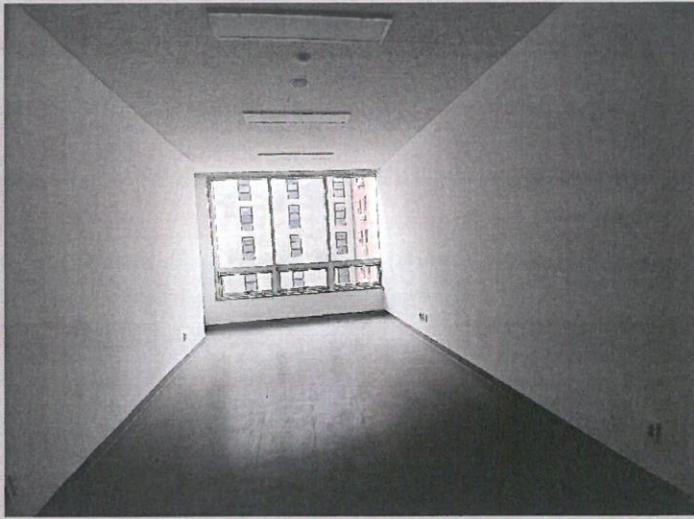


[기호(차) 내부]



[기호(카) 근경]

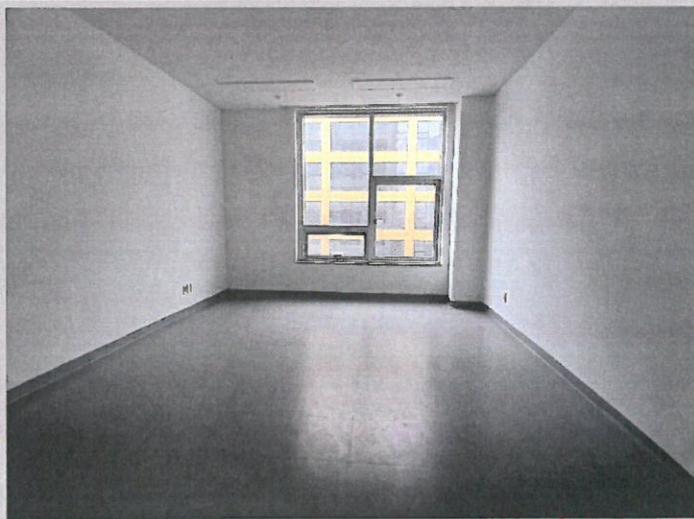
사 진 용 지



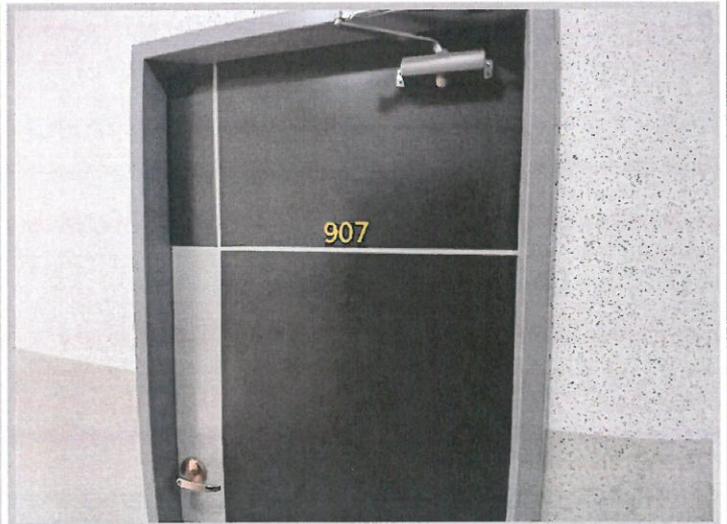
[기호(카) 내부]



[기호(타) 근경]



[기호(타) 내부]



[기호(파) 근경]

사 진 용 지



[기호(파) 내부]



[기호(하) 근경]



[기호(하) 내부]



[기호(거) 근경]

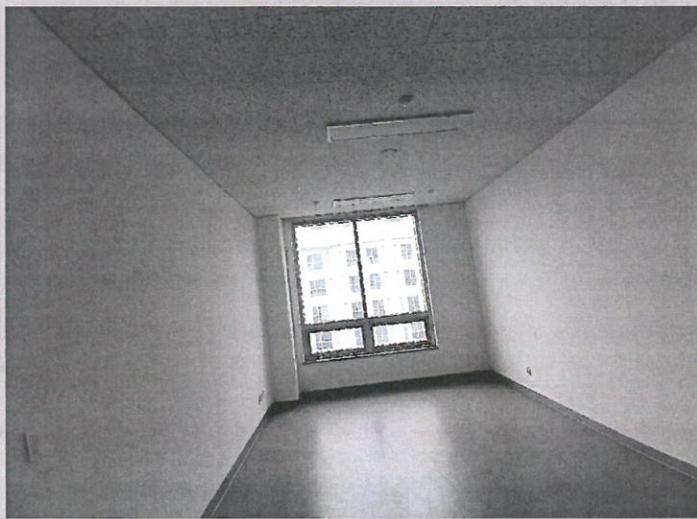
사 진 용 지



[기호(거) 내부]



[기호(너) 근경]



[기호(너) 내부]



[기호(더) 근경]

사 진 용 지



[기호(더) 내부]



[본건 주위환경]