중요 문서 무단 반출시 법적 제재를 받을 수 있으며 모든 출력물은 모니터링 됩니다.

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명	경기도 수원시 영통구 신동 478-6 테크트리영통지식산업센터 제1층 제111호
의 뢰 인	구성농업협동조합장
감정평가서 번호	대한 제260508-13-0005호

본 문서는 농협은행 [illegible] 입니다.

1646339162 235095 배재*

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

(주)대한감정평가법인

중부지사

경기도 수원시 팔달구 중부대로 223번길4, 307호(우만동, 브루하우스)

TEL : (031)223-8900 FAX : (031)223-8480

1646339162 235095 배재*

중요 문서 무단 반출시 법적 제재를 받을 수 있으며 모든 증적물은 모니터링 됩니다.

260508-13-0005

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
김 주 원 김 주 원 (인)

㈜대한감정평가법인 중부지사장 박 재 관 (서명 또는 날인)

감정평가액	칠억오천삼백만원정 (₩753,000,000.-)			
의 뢰 인	구성농업협동조합장	감정평가목적	공매	
채 무 자	-	제 출 처	대한토지식탁주식회사	
소 유 자 (대상업체명)	대한토지식탁주식회사(수탁자)	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근 거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일
		2026.05.11	2026.05.11	2026.05.12

감정평가내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금 액(원)
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	753,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩753,000,000.-	

심사확인

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

심사자 감정평가사 정 주 해 (인)

(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

1646339162 235095 배재*

중요 문서 무단 반출시 법적 제재를 받을 수 있으며 모든 출력물은 모니터링 됩니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 수원시 영통구 신동 소재 '신동카페거리' 동측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)에 대한 구성농업협동조합에서 의뢰한 공매 목적의 감정평가입니다.

본 문서는 농협의 중요자산입니다

2. 대상물건의 개요

대상물건	
소 재 지	경기도 수원시 영통구 신동 478-6 (경기도 수원시 영통구 신원로 55)
건물명 및 층·호수	테크트리 영통 지식산업센터 제1층 제111호
건물의 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕
사용승인일자	2021.11.24
주 용 도	공장(지식산업센터),근린생활시설

1646339162 235095 배재*

중요 문서 무단 반출시 법적 제재를 받을 수 있으며 모든 출력물은 모니터링 됩니다

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	해당 동/층/호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	집합건축물대장상 용 도
가	1/111	53.55	51.229	104.779	51.11	16.21	제1종근린생활시설 (미용원)

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 05월 11일입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상물건에 대하여 2026년 05월 11일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 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.

본 문서는 농협의 중요자산입니다
1646339162 235095 배재*

1646339162 235095 배재*

중요 문서 무단 반출시 법적 제재를 받을 수 있으며 모든 송적정보 모니터링 됩니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

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

나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

본 문서는 농협의 중요자산입니다

5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 대상물건의 위치는 현황 점유부분 및 건축물대장상 현황 평면도 등에 의거하여 확인하였습니다.

나. 대상물건은 벽체 일부를 제거하여 인접호수(110호, 112호)와 연계하여 이용중인 바, 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

다. 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 조합의 요청에 의거 대상부동산의 평가가액을 한국부동산연구원 감정평가지표·지수(토지·건물 배분비율)를 참고하여 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물명세표상에 기재하였으니, 공매 진행시 참고 바랍니다. [매장용 대도시 5층 이하, 배분비율 3 : 7]

1646339162 235095 배재*

중요 문서 무단 반출시 법적 제재를 받을 수 있으며 본 출력물은 보니타의 것입니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가의 근거 및 적용

1. 감정평가의 근거

가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

본 문서는 농협의 [illegible]자산입니다

나. 감정평가에 관한 규칙

제7조 [개별물건기준 원칙 등]	① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다. ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다. ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다. ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.
제11조 [감정평가방식]	감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다. 1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식 2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법 3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식
제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]	① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. ② 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다. ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

1646339162 235095 배재*

중요 문서 무단 반출시 법적 제재를 받을 수 있으며 모든 출력물은 모니터링 됩니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

제16조 [토지와 건물의 일괄감정평가]	감정평가법인 등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 감정평가방법의 적용

대상물건은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

1646339162 235095 배재*

중요 문서 무단 반출시 법적 제재를 받을 수 있으며 모든 출력물은 워터마크 됩니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가에 참고한 가격자료

가. 대상물건 거래사례

소재지· 건물명 동 / 층 / 호	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고(자료출처)
신동 478-6 테크트리 영통 지식산업센터 /1/111	53.55	2024.05.20	770,838,000	약 14,400,000	등기사항전부증명서

인근 유사 물건의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단됨.

나. 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점 사용승인일	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
a	신동 478-6	테크트리 영통 지식산업센터 /1/110	53.83	2024.04.23 2021.11.24	774,857,000	약 14,400,000	근린생활시설
b	신동 478-6	테크트리 영통 지식산업센터 /1/122	89.48	2024.09.30 2021.11.24	1,247,337,000	약 13,900,000	근린생활시설
c	신동 478-6	테크트리 영통 지식산업센터 /1/127	74.07	2024.05.20 2021.11.24	1,411,829,000	약 19,100,000	근린생활시설
d	영통동 960-3	뉴월드프라자 /1/106	56.46	2026.02.04 2003.05.02	900,000,000	약 15,900,000	근린생활시설

1646339162 235095 배재*

중요 문서 무단 반출시 법적 제재를 받을 수 있으며 모든 출력물은 폐기해야 합니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점 사용승인일	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
e	영통동 960-3	뉴월드프라자 /1/115	47.95	2025.02.26 2003.05.02	650,000,000	약 13,600,000	근린생활시설

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

다. 대상물건 평가사례

소재지·건물명 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	기준시점	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	평가 목적
신동 478-6 테크트리 영통 지식산업센터 /1/111	53.55	2024.05.31	723,000,000	약 13,500,000	담보

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

본 문서는 농협의 중요자산입니다

1646339162 235095 배재*

중요 문서 무단 반출시 법적 제재를 받을 수 있으며 무단 출력물은 보호되지 않습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

라. 인근지역 평가사례

기호	소재지	건물명 및 동/층/호수	전유 면적 (㎡)	평가 목적	기준시점 / 사용승인일	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
ⓐ	신동 478-6	테크트리 영통 지식산업센터 /1/116	53.55	담보	2024.04.08 / 2021.11.24	776,000,000	약 14,500,000	미용원
ⓑ	신동 478-6	테크트리 영통 지식산업센터 /1/127	74.07	경매	2026.04.06 / 2021.11.24	1,322,000,000	약 17,800,000	휴게음식점
ⓒ	신동 478-6	테크트리 영통 지식산업센터 /1/132	71.28	경매	2026.04.09 / 2021.11.24	1,130,000,000	약 15,900,000	소매점
ⓓ	신동 937-4	드림타워 /1/109	40.755	경매	2023.07.06 / 2018.07.10	670,000,000	약 16,400,000	소매점

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

마. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

유형	부동산 가치수준
유사 1층 근린생활시설	전유면적당 단가: 14,000,000원/㎡ 내외 수준

1646339162 235095 배재*

중요 문서 무단 반출시 법적 제재를 받을 수 있으며 만든 출력물은 모니터링 됩니다

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

바. 경매 낙찰가율

지역 / 기간	경기/수원시 영통구 2025년 05월~2026년 04월

구 분	낙 찰 가			낙 찰 건 수		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
상가	15,337,276,960원	7,795,113,939원	50.8%	84건	17건	20.2%
근린상가	15,337,276,960원	7,795,113,939원	50.8%	79건	17건	21.5%
공장	11,713,000,000원	5,664,558,100원	48.4%	111건	33건	29.7%
아파트형공장	11,713,000,000원	5,664,558,100원	48.4%	111건	33건	29.7%

<최근 1년간 해당 지역 용도별 평균 낙찰가율 (출처 : 인포케어)>

1646339162 235095 배재*

1646339162 235095 배재*

중요 문서 무단 반출시 법적 제재를 받을 수 있으며 모든 출력물은 열람용입니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 비교사례의 선정

최근 거래된 사례 중 대상물건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정하였습니다.

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점 / 사용승인일	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	대상 물건
c	신동 478-6	테크트리 영통 지식산업센터 /1/127	74.07	2024.05.20 / 2021.11.24	1,411,829,000	약 19,100,000	가

나. 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.00)

다. 시점수정

1) 개요

한국부동산원이 조사·발표한 상업용 부동산 분기별 자본수익률을 활용하여 시점수정치를 산정하되, 조사·발표되지 않은 기간의 자본수익률은 기준시점과 가장 가까운 시점에 조사·발표된 분기별 자본수익률을 기준으로 추정하였습니다.

1646339162 235095 배재*

중요 문서 무단 반출시 법적 제재를 받을 수 있으며 모든 출력물은 열람용임을 명시합니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2) 시점수정치

대상 물건	비교 사례	기 간	자본수익률(%)	비고
가	c	2024년 2분기	0.43	2024년 2분기 수익률
가	c	2024년 3분기	0.32	2024년 3분기 수익률
가	c	2024년 4분기	0.15	2024년 4분기 수익률
가	c	2025년 1분기	0.07	2025년 1분기 수익률
가	c	2025년 2분기	0.00	2025년 2분기 수익률
가	c	2025년 3분기	-0.06	2025년 3분기 수익률
가	c	2025년 4분기	0.05	2025년 4분기 수익률
가	c	2026년 1분기	0.09	2026년 1분기 수익률
가	c	2026년 2분기	-	2026년 2분기 수익률

3) 시점수정치 산정

대상 물건	비교 사례	구 분 (산정기간)	시점수정치	시점수정치 산정
가	c	경기 (집합 상가) 2024.05.20~2026.05.11	1.00862	(1+0.0043×42/91)×(1+0.0032)×(1+0.0015)×(1+0.0007)×(1+0)×(1-0.0006)×(1+0.0005)×(1+0.0009)×(1+0.0009×41/90) ≒ 1.00862

1646339162 235095 배재*

중요 문서 무단 반출시 법적 제재를 받을 수 있으며 모든 증적일은 모니터링 됩니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인 비교

- 구분건물 [상업용] 본건: 가 (사례기호: c)

조 건	항목	세부항목	비교치	검토의견
단지 외부 요인	주요시설과의 접근성	상업지역 중심의 접근성, 공공시설의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성, 차량이용의 편의성, 교통규제의 정도(일방통행, 주정차 금지 등)		
	상권의 특성	고객의 유동성 및 적합성, 인근 이용상황과의 관계성, 유효수요권의 크기, 고객군의 특성, 상권의 역동성		
단지 내부 요인	건물의 규모	건물의 전체 층수, 총 호수 등	1.00	대체로 유사함.
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질, 각종 설비상태, 층간 이동경로의 편의성		
		건물의 노후도 및 관리상태		
	주차의 편리성	지상·지하 주차시설의 규모 및 상태, 전용 주차공간의 유무, 기계식 주차장의 유무 및 비율		
	공실률 및 입점업체 구성	건물 전체 공실률, 입점업체의 인지도·선호도 및 규모 등		
호별 요인		층별 효용	0.73	본건이 비교사례 대비 위치별 효용 등에서 열세함.
	위치별 효용	호의 배치, 주출입구와의 접근성, 승강기 및 에스컬레이터와의 접근성, 외부 접근성 및 가시성(외부 연결계단 유무, 지하 썬큰 유무 등)		
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기		
기타 요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업·도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	대체로 유사함.
		행정적 규제 및 기타 가치에 영향을 미치는 요인		
		격 차 율		0.730

길동 산9

1646339162 235095 배재*

중요 문서 무단 반출시 법적 제재를 받을 수 있으며 모든 출력물은 모니터링 됩니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정금액 (원)	시산가액 (원)
가	19,100,000	1.00	1.00862	0.730	14,063,189	53.55	753,083,771	753,000,000

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

인근 유사부동산의 가격수준, 장래동향 등을 종합적으로 참작하여 주된 방법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

기호	소 재 지	건물명 동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고 (전유면적㎡당 단가)
가	경기도 수원시 영통구 신동 478-6	테크트리 영통 지식산업센터 /1/111	53.55	16.21	753,000,000	14,061,625
합 계					753,000,000	

1646339162 235095 배재*

중요 문서 무단 반출시 법적 제재를 받을 수 있으며 무단 복제물은 인정하지 않습니다

260508-13-0005

구분건물 감정평가명세표

<기준시점:2026-05-11>

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
	경기도 수원시 영통구 신동 [도로명] 경기도 수원시 영통구 신원로 55 (신동)	478-6 위지상 테크트리 영통 지식산업 센터	공장 (지식 산업 센터) 및 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 15층				
				지3층	6,139.278			
				지2층	6,812.337			
				지1층	6,637.818			
				1층	4,836.01			
				2층	4,861.39			
				3층	4,863.41			
				4층	4,863.41			
				5층	4,863.41			
				6층	4,863.41			
				7층	2,023.44			
				8층	1,943.49			
				9층	1,943.49			
				10층	1,943.49			
				11층	1,943.49			
				12층	1,943.49			
				13층	1,943.49			
				14층	1,943.49			
				15층	1,943.49			
1	동 소	478-6	공장용지	일반공업지역	13,071			
가				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제111호	53.55	53.55	753,000,000	비준가액 (공용면적 51.229㎡ 포함)
				소유권	16.21			
				1. ----	-----	16.21		
				대지권	13,071			

본 문서는 농협의 중요자산입니다

(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

1646339162 235095 배재*

중요 문서 무단 반출시 법적 제재를 받을 수 있으며 모든 출력물은 보이게끔 됩니다.

260508-13-0005

구분건물 감정평가명세표

<기준시점:2026-05-11>

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	225,900,000	
						건 물 :	527,100,000	
합 계							₩753,000,000.-	
				이 하	여	백		

본 문서는 농협의 중요 문서입니다
1646339162
235095
배재*

(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

중요 문서 무단 반출시 법적 제재를 받을 수 있으며 모든 출력물은 모니터링 됩니다.

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경
2. 교통상황
3. 건물의 구조 및 이용상황
4. 위생설비 및 기타설비
5. 토지의 형상 및 이용상황
6. 인접 도로상태
7. 토지이용계획 등
8. 임대관계 및 기타사항

1. 위치 및 주위환경

본건은 경기도 수원시 영통구 신동 소재 '신동카페거리' 동측 인근에 위치하며, 주위는 각종 규모의 공장, 지식산업센터, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통시 됩니다.

본 문서는 공람용 출력물입니다

2. 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 인근의 버스정류장까지의 거리 및 운행빈도 등으로 보아 대중교통사정은 보통시 됩니다.

3. 건물의 구조 및 이용상황

가. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층 건내 제1층 제111호로서

외벽 : 석재붙임 및 몰탈위 페인팅 등 마감,

내벽 : 내부인테리어 등 마감,

창호 : 알미늄샷시 창호 등으로 시공되었습니다.

나. 이용상태

근린생활시설로(음식점 : 한상차림밥상 일부) 이용중입니다.

4. 위생설비 및 기타설비

공용 위생 및 급·배수설비, 화재탐지설비, 소화설비, 승강기설비 등을 갖추고 있습니다.

1646339162 235095 배재*

중요 문서 무단 반출시 법적 제재를 받을 수 있으며 모든 출력물은 모니터링 됩니다.

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 위생설비 및 기타설비	7. 토지이용계획 등
2. 교통상황	5. 토지의 형상 및 이용상황	8. 임대관계 및 기타사항
3. 건물의 구조 및 이용상황	6. 인접 도로상태	

5. 토지의 형상 및 이용상황

인접지 및 인접도로와 대체로 등고평탄한 부정형 토지로서, 현황 '공업용 및 근린생활시설 건부지'로 이용중입니다.

6. 인접 도로상태

남측으로 노폭 약10m 내외의 포장도로와 접합니다.

7. 토지이용계획 등

도시지역, 일반공업지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(대상자: 외국인 등/대상용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대주택), 토지거래계약에관한허가구역(2025-10-20)(대상용도:아파트/허가지정기간:2025.10.20.~2026.12.31.).

8. 임대관계 및 기타사항

가. 임대관계 : 미상입니다.

나. 기타사항 : 해당사항 없습니다.

1646339162 235095 배재*

중요 문서 무단 반출시 법적 제재를 받을 수 있으며 모든 증적물은 보관되고 있습니다.

광역위치도

소 재 지	경기도 수원시 영통구 신동 478-6 테크트리영통지식산업센터 제1층 제111호

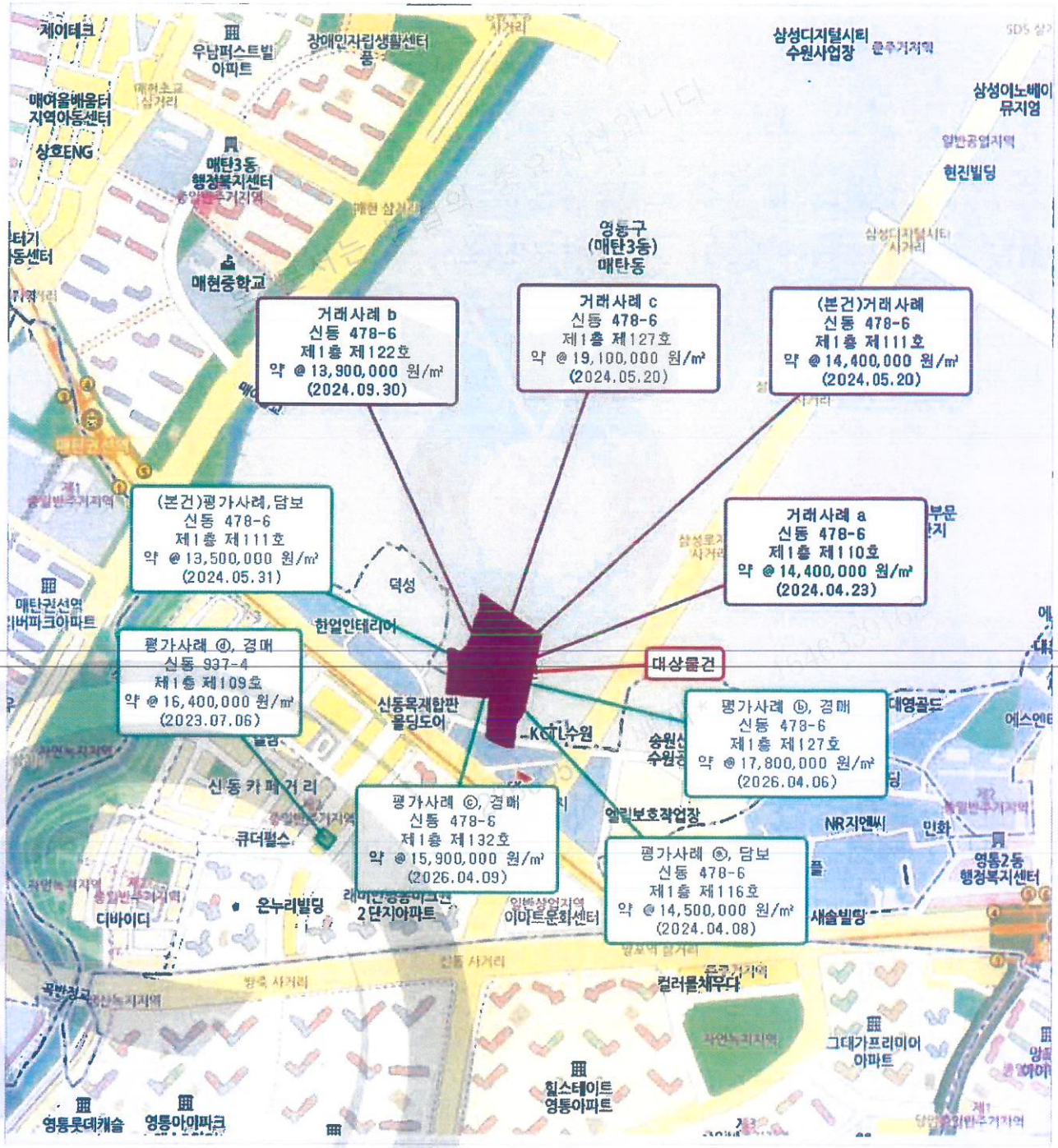
(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

중요 문서 무단 반출시 법적 제재를 받을 수 있으며 모든 증적물은 보관되어 있습니다.

260508-13-0005

상세위치도

소 재 지	경기도 수원시 영통구 신동 478-6 테크트리영통지식산업센터 제1층 제111호



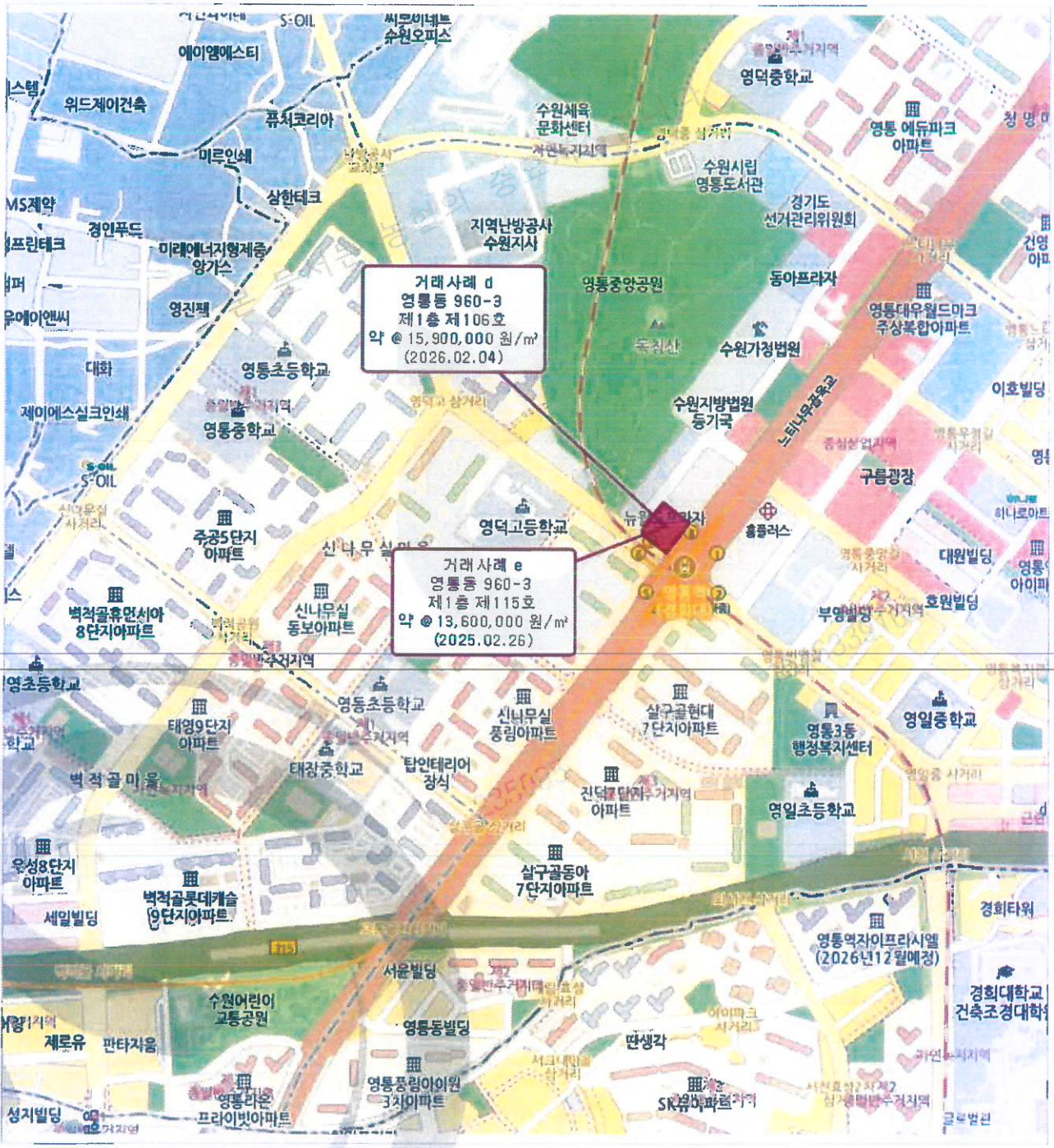
(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

중요 문서 무단 반출시 법적 제재를 받을 수 있으며 모든 출력물은 워터마킹 됩니다.

260508-13-0005

상세위치도

소 재 지	경기도 수원시 영통구 신동 478-6 테크트리영통지식산업센터 제1층 제111호

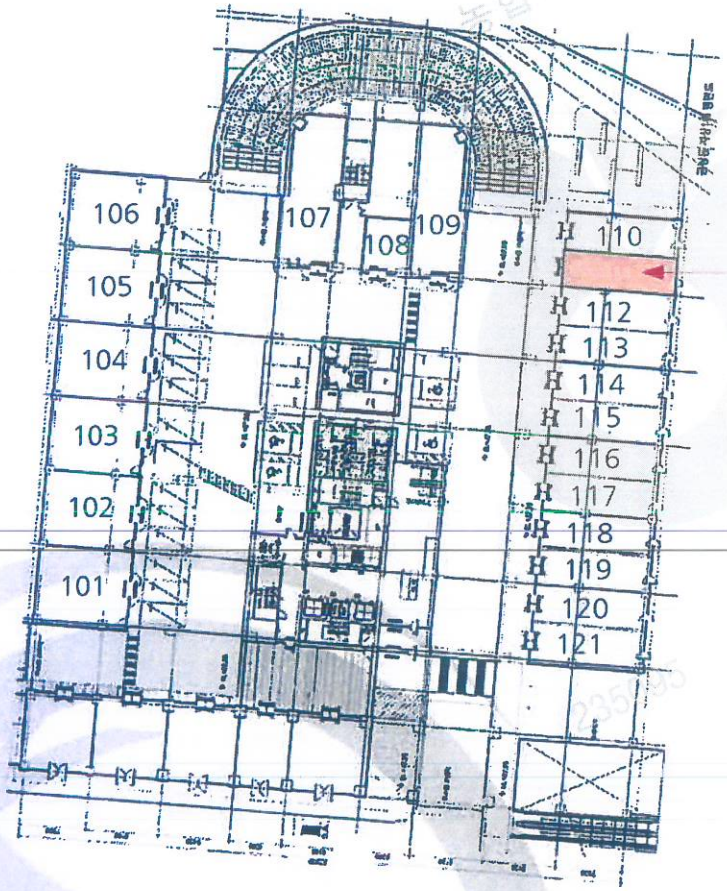


(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

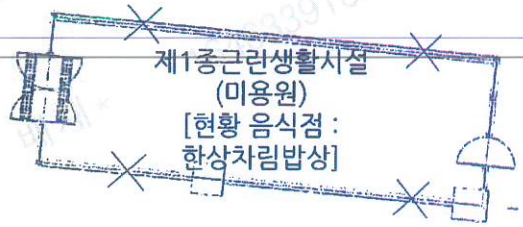
호별배치도 및 내부구조도

N
W E None Scale
S

[테크트리 영통 지식산업센터]



〈1층 호별배치도〉

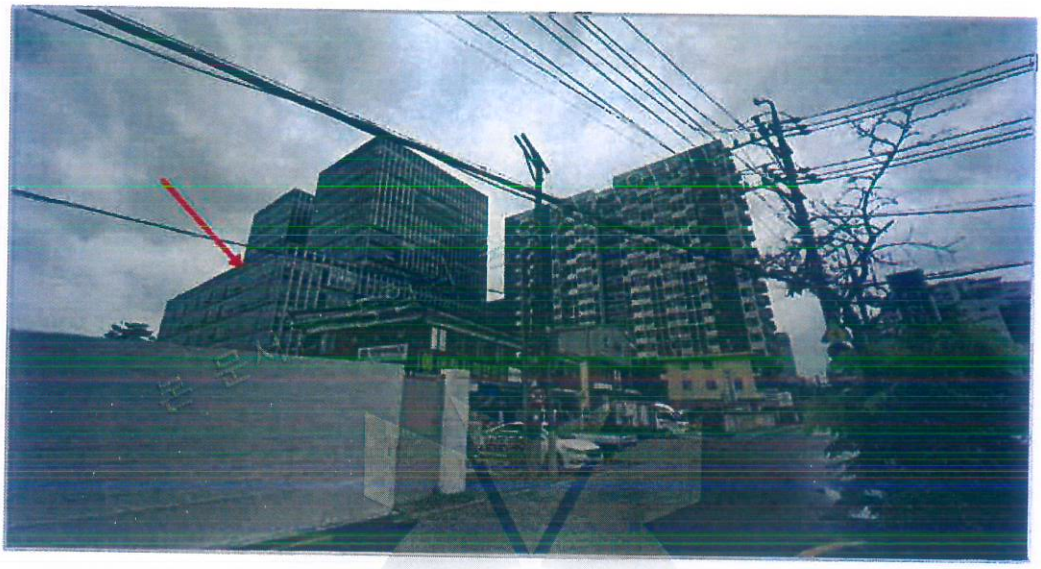


〈111호 내부구조도〉

(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

중요 문서 무단 반출시 법적 제재를 받을 수 있으며 모든 출력물은 모니터링 됩니다.

사 진 용 지



주위환경(북서측 촬영)

본건 소재 부동산(남서측 촬영)

중요 문서 무단 반출시 법적 제재를 받을 수 있으며 모든 출력물은 모니터링 됩니다.

사 진 용 지

기호(가) 현황

기호(가) 현황

중요 문서 무단 반출시 법적 제재를 받을 수 있으며 모든 출력물은 모니터링 됩니다.

문서확인번호: 1778-4847-0608-2867

시청확인필 진본 정부시청확인센터

정부24

발급번호 : 202641117008775402 발행매수 : 1/2 발급일 : 2026/ 05/ 11

토지이용계획확인서

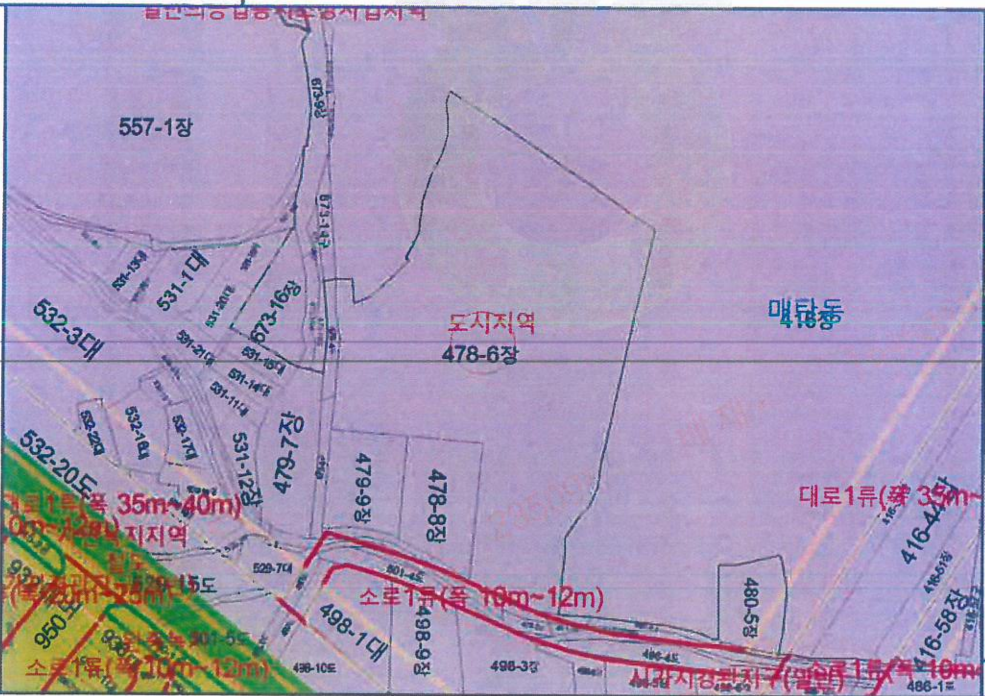
처리기간
1 일

신청인	성명	석연수	주소	
			전화번호	010-6371-1006

신청토지	소재지	지 번	지 목	면적(㎡)
	경기도 수원시 영통구 신동	478-6	공장용지	13,071.0

지역·지구등 지정여부		
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 일반공업지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합) [이하공란]
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(대상자: 외국인 등/대상용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대주택), 토지거래계약에관한허가구역(2025-10-20)(대상용도:아파트/허가지정기간:2025.10.20. ~2026.12.31.) [이하공란]

확인도면



범례
- 도시지역
- 대로1류(폭 35m~40m)
- 중로1류(폭 20m~25m)
- 소로1류(폭 10m~12m)
- 철도
- 제2종일반주거지역
- 일반공업지역
- 자연녹지지역
- 지구단위계획구역
- 토지거래계약에관한허가구역
- 시가지경관지구(일반)
- 일단의공업용지조성사업지역
- 완충녹지
- 비행안전제6구역(전술)
- 법정동

축척 1/2900

「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2026/ 05/ 11

경 기 도 수 원 시 영 통 구 청장

수입증지 붙이는곳

수 수 료 전자결제 민 원

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

중요 문서 무단 반출시 법적 제재를 받을 수 있으며 모든 출력물은 모니터링 됩니다.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제7호서식] <개정 2023. 8. 1.>

건축물대장 총괄표제부(갑)

건물ID	20202118700000007	고유번호	4111710600-3-04780006		건축물 명칭	테크트리 영통 지식산업센터	특이사항
대지위치	경기도 수원시 영통구 신동		지번	478-6	도로명주소		
대지면적	13,071 ㎡	연면적	84,466.794 ㎡	지역	일반공업지역 외 2	지구	비행안전제6구역(전술)
구역							
건축면적	6,824.18 ㎡	용적률 산정용 연면적	45,721.274 ㎡	건축물 수	3	주용도	공장(지식산업센터),기숙사,근린생활시설
건폐율	52.21 %	용적률	349.79 %	총 호수/가구수/세대수	0호/0가구/0세대	총 주차 대 수	565
부속 건축물	동 ㎡						
조경면적	3,521.4 ㎡	공개 공지/공간 면적	㎡	건축선 후퇴면적	㎡	건축선 후퇴거리	m

건축물 현황

구분	명칭	도로명주소	건축물 주구조	건축물 지붕	층수	용도	연면적(㎡)	변동일	변동원인
주1	테크트리 영통 지식산업센터 기숙사	경기도 수원시 영통구 신원로 55 (신동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	3/15	공장(지식산업센터-지원시설),근린생활시설	17,532.369	2021.11.24.	신축
주2	테크트리 영통 지식산업센터 지식산업센터	경기도 수원시 영통구 신원로 55 (신동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	3/15	공장(지식산업센터),근린생활시설	66,311.833	2021.11.24.	신축
주3	테크트리 영통 지식산업센터 근린생활시설	경기도 수원시 영통구 신원로 55 (신동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	3/2	근린생활시설	622.592	2021.11.24.	신축
				- 이하여백 -					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2026년 5월 11일

영통구청장

담 당 자 :
전 화 :

297㎜×210㎜[백상지(80g/㎡)]

발급확인번호 : MAMY-ALBB-VCWS-OJST-NQAF

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제7호서식]

대지위치	명칭	특이사항
경기도 수원시 영통구 신동	테크트리 영통 지식산업센터	

지번	지번 관련 주소	도로명주소	
478-6		도로명주소 관련 주소	신원로 55

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호
건축주	※※	※※
설계자	※※	※※
공사감리자	※※	※※
공사시공자 (현장관리인)	※※	※※

※주차장				
구분	옥내	옥외	인근	면제
자주식	565 대 24,974.45 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대
기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	
전기차	3 대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	

승강기			
승용 7 대	비상용 3 대		
※하수처리시설	※급수설비(저수조)	구분	수량 및 총 용량
형식 부패탱크방법	지상	개 ㎡	
용량 7,000인용 701㎡	지하	개 ㎡	

인허가 시기
허가일 2018.12.26.
착공일 2019.7.1.
사용승인일 2021.11.24.

※건축물 인증 현황		
인증명	유효기간	성능

건축물 구조 현황	
내진설계 적용 여부 비적용	내진능력
특수구조 건축물 미해당	지하수위 G.L -0.34 m
기초형식: [✔] 지내력기초(1.0 t/㎡) [ ] 파일기초	구조설계해석법: [✔] 등가정적해석법 [ ] 동적해석법

건축물 관리 현황	
관리계획 수립 여부	
건축물 관리점검 현황	
종류	점검유효기간

변동사항			
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2021.11.24.	신규작성(신축) - 이하여백 -		

그 밖의 기재사항
지역: 가축사육제한구역 지역: 도시지역 - 이하여백 -

※※ 표시 항목은 동별 내용이 같은 경우에만 적고, 동별 내용이 다른 경우에는 일반건축물대장(갑) 및 집합건축물(표제부, 갑)에 적습니다.

297mm×210mm[백상지(80g/㎡)]

1646339162 235095 배재*

중요 문서 무단 반출시 법적 제재를 받을 수 있습니다

발급확인번호 : MAMY-ALBB-HTGP-NEWE-FKDZ

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식] <개정 2023. 8. 1.>

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID 2120211870000061	고유번호 4111710600-3-04780006	명칭 테크트리 영통 지식산업센터	호수/가구수/세대수 396호/0가구/0세대

대지위치 경기도 수원시 영통구 신동		지번 478-6	도로명주소 경기도 수원시 영통구 신원로 55 (신동)	
※대지면적 13,071 ㎡	연면적 66,311.833 ㎡	※지역	※지구	※구역
건축면적 5,523.07 ㎡	용적률 산정용 연면적 46,722.4 ㎡	주구조 철근콘크리트구조	주용도 공장(지식산업센터),근린생활시설	층수 지하: 3층, 지상: 15층
※건폐율 42.25 %	※용적률 357.45 %	높이 67.4 m	지붕 (철근)콘크리트	부속건축물 동 ㎡
※조경면적 ㎡	※공개 공지/공간 면적 ㎡	※건축선 후퇴면적 ㎡	※건축선 후퇴거리 m	

건축물 현황					건축물 현황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주2	지3층	철근콘크리트구조	기계/전기실,주차장	6,139.278	주2	2층	철근콘크리트구조	공장(지식산업센터),근린생활시설,주차장	4,861.39
주2	지2층	철근콘크리트구조	기계/전기실,주차장	6,812.337	주2	3층	철근콘크리트구조	공장(지식산업센터),주차장	4,863.41
주2	지1층	철근콘크리트구조	공장(지식산업센터),근린생활시설,기계/전기실,주차장	6,637.818	주2	4층	철근콘크리트구조	공장(지식산업센터),주차장	4,863.41
주2	1층	철근콘크리트구조	공장(지식산업센터),근린생활시설,기계/전기실,주차장	4,836.01	주2	5층	철근콘크리트구조	공장(지식산업센터),주차장	4,863.41

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2026년 5월 11일

영통구청장

담 당 자 :
전 화 :

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297㎜×210㎜[백상지 80g/㎡]

중요 문서 무단 반출시 법적 제재를 받을 수 있으며 모든 출력물은 모니터링 됩니다.

1646339162 235095 배재*

발급확인번호 : MAMY-ALBB-HTGP-NEWE-FKDZ

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식] (2쪽 중 제2쪽)

대지위치		명칭	호수/가구수/세대수
경기도 수원시 영통구 신동		테크트리 영통 지식산업센터	396호/0가구/0세대
지번: 478-6	지번 관련 주소	도로명주소: 경기도 수원시 영통구 신원로 55 (신동)	
		도로명주소 관련 주소	

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호
건축주	(주)무궁화신탁	110111-2******
설계자	(주)종합건축사사무소동우건축 (주)종합건축사사무소동우건축	9141******
공사감리자	김인배 (주)종합건축사사무소동우건축	
공사시공자 (현장관리인)	하석주 롯데건설(주)	110111-0******

※주차장 구분	옥내	옥외	인근	면제
자주식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대
기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	
전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	

승강기	
승용 6 대	비상용 2 대

※ 하수처리시설	※ 급수설비(저수조) 구분	수량 및 총 용량
형식	지상	개 ㎥
용량	지하	개 ㎥

인허가 시기	
허가일	2018.12.26.
착공일	2019.7.1.
사용승인일	2021.11.24.

※건축물 인증 현황

인증명	유효기간	성능

건축물 구조 현황

내진설계 적용 여부: 적용	내진능력: Ⅷ - 0.218g
특수구조 건축물: 미해당	지하수위: G.L m
기초형식 [ ] 지내력기초 t/㎡) [ ] 파일기초	구조설계해석법: [ ] 등가정적해석법 [ ] 동적해석법

건축물 관리 현황

관리계획 수립 여부	

건축물 관리점검 현황

종류	점검유효기간

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2021.11.24.	신규작성(신축)	2024.4.3.	수원시 건축과-9709(2024.03.27.)호 및 영통구 건축과-6446(2024.04.03.)호 관련 건축물 표시변경[사용승인 신청내용과 지하2층 평면도 및 전유부 현황도가 상이하여 정정]
2021.11.26.	구 건축과-25336(2021.12.07)호에 따라 지적공부 정리결과 처리[신동 478-6 외 4필지(신동 454-14, 469-2, 478-12, 478-13)→신동 478-6번지]		

그 밖의 기재사항

지역: 도시지역
지역: 일반공업지역
- 이하여백 -

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

중요 문서 무단 반출시 법적 제재를 받을 수 있으며 모든 출력물은 모니터링 됩니다.

발급확인번호 : MAMY-ALBB-HTGP-NEWE-FKDZ

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제4호서식] <개정 2023. 8. 1.>

집합건축물대장(표제부, 을) 건축물현황

건물ID	2120211870000061	고유번호	4111710600-3-04780006	명칭	테크트리 영통 지식산업센터	호수/가구수/세대수	396호/0가구/0세대
대지위치	경기도 수원시 영통구 신동	지번	478-6	도로명주소	경기도 수원시 영통구 신원로 55 (신동)		

건축물현황					건축물현황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주2	6층	철근콘크리트구조	공장(지식산업센터),주차장	4,863.41					
주2	7층	철근콘크리트구조	공장(지식산업센터),근린생활시설	2,023.44					
주2	8층	철근콘크리트구조	공장(지식산업센터)	1,943.49					
주2	9층	철근콘크리트구조	공장(지식산업센터)	1,943.49					
주2	10층	철근콘크리트구조	공장(지식산업센터)	1,943.49					
주2	11층	철근콘크리트구조	공장(지식산업센터)	1,943.49					
주2	12층	철근콘크리트구조	공장(지식산업센터)	1,943.49					
주2	13층	철근콘크리트구조	공장(지식산업센터)	1,943.49					
주2	14층	철근콘크리트구조	공장(지식산업센터)	1,943.49					
주2	15층	철근콘크리트구조	공장(지식산업센터)	1,943.49					
		- 이하여백 -							

297mm×210mm[백상지(80g/㎡)]

중요 문서 무단 반출시 법적 제재를 받을 수 있으니 각별한 주의가 필요합니다.

1646339162 235095 배재*

발급확인번호 : MAMY-ALBB-HTGP-NEWE-FKDZ

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제4호의2서식] <개정 2023. 8. 1.>

집합건축물대장(표제부, 을) 변동사항

건물ID	2120211870000061	고유번호	4111710600-3-04780006	명칭	테크트리 영통 지식산업센터	호수/가구수/세대수	396호/0가구/0세대
대지위치	경기도 수원시 영통구 신동	지번	478-6	도로명주소	경기도 수원시 영통구 신원로 55 (신동)		

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2026.2.2.	영통구 건축과-2212(2026. 2. 2.)호에 따른 표시변경[216호, 제2종근린생활시설(금융업소) 102.02㎡ → 제2종근린생활시설(제조업소) 102.02㎡/217호, 제2종근린생활시설(금융업소) 97.83㎡ → 제2종근린생활시설(제조업소) 97.83㎡] 영통구 건축과-2212(2026. 2. 2.)호에 따른 표시변경[216호, 제2종근린생활시설(금융업소) 102.02㎡ → 제2종근린생활시설(제조업소) 102.02㎡/217호, 제2종근린생활시설(금융업소) 97.83㎡ → 제2종근린생활시설(제조업소) 97.83㎡] 영통구 건축과-2212(2026. 2. 2.)호에 따른 표시변경[216호, 제2종근린생활시설(금융업소) 102.02㎡ → 제2종근린생활시설(제조업소) 102.02㎡/217호, 제2종근린생활시설(금융업소) 97.83㎡ → 제2종근린생활시설(제조업소) 97.83㎡] - 이하여백 -		

297mm×210mm[백상지(80 /㎡)]

중요 문서 무단 변조시 법적 제재를 받을 수 있으며 모든 출력물은 고유번호가 표시됩니다

1646339162 235095 배재*

발급확인번호 : MAMY-ALBB-SFYB-PYRX-OJFV

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호서식] 〈개정 2023. 8. 1.〉

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220211870001185	고유번호	4111710600-3-04780006	명칭	테크트리 영통 지식산업센터	호명칭	111
대지위치	경기도 수원시 영통구 신동	지번	478-6	도로명주소	경기도 수원시 영통구 신원로 55 (신동)		

전유부분					소유자현황			
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭) 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일자 변동원인
주	1층	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설(미용원)	53.55	대한토지신탁주식회사 110111-1******	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동)	1/1	2024.6.13. 소유권이전
		- 이하여백 -						
공용부분						- 이하여백 -		
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)		※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.		
주	지3~6층	철근콘크리트구조	주차장	31.066				
주	지3~1층	철근콘크리트구조	기계전기실	4.616				

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일자: 2026년 5월 11일

영통구청장

담 당 자:
전 화:

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297㎜×210㎜[백상지 (80g/㎡)]

중요 문서 무단 반출시 법적 제재를 받을 수 있으며 모든 책임은 본인에게 있습니다.
본 문서는 농협의 중요자산입니다

발급확인번호 : MAMY-ALBB-SFYB-PYRX-OJFV

건물ID	2220211870001185	고유번호	4111710600-3-04780006	명칭	테크트리 영통 지식산업 센터	호명칭	111
대지위치	경기도 수원시 영통구 신동	지번	478-6	도로명주소	경기도 수원시 영통구 신원로 55 (신동)		

공용부분

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)
주	각층	철근콘크리트구조	공용	15.547
		- 이하여백 -		

공동주택(아파트) 가격 (단위 : 원)

기준일	공동주택(아파트) 가격

※「부동산 가격공시에 관한 법률」제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2021.11.24.	신규작성(신축) - 이하여백 -		

그 밖의 기재사항

297㎜×210㎜[백상지 (80g/㎡)]

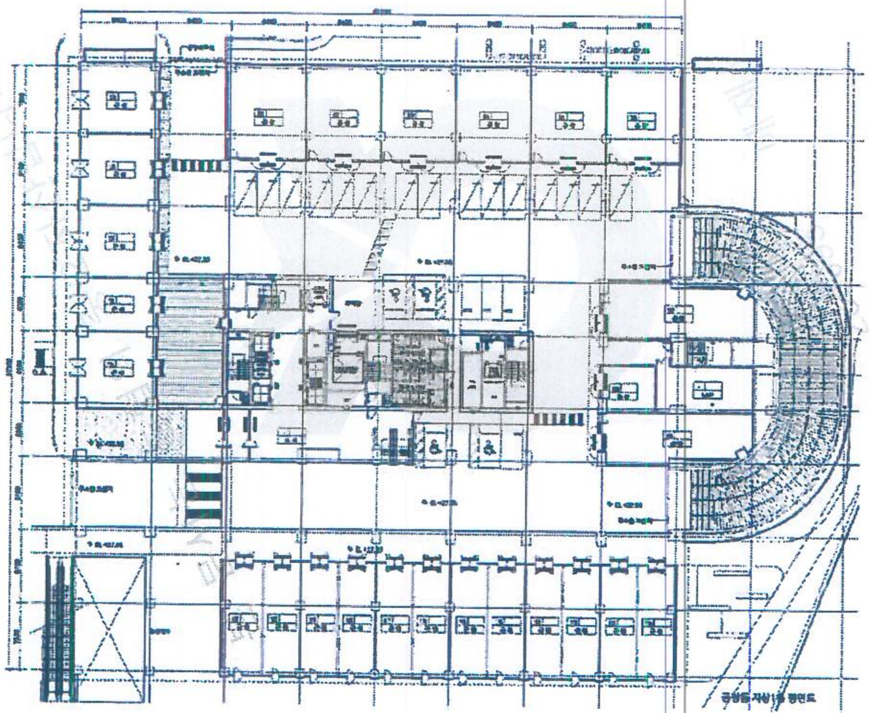
1646339162 235095 배재*

중요 문서 무단 변조시 법적 제재를 받을 수 있습니다 무단 복제 금지

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120211870000061	고유번호	4111710600-3-04780006	명칭	테크트리 영통 지식산업센터	호수/가구수/세대수	396호/0가구/0세대
대지위치	경기도 수원시 영통구 신동	지번	478-6	도로명주소	경기도 수원시 영통구 신원로 55 (신동)		



도면의 종류	평면도(1층)	축척	1 : 600	도면 작성자	(주)종합건축사사무소동우건축 건축사 강철구 (서명 또는 인)

297㎜×210㎜[백상지 80g/㎡]

0112
수원시
2026.5.11
WM2002
증지발행시각: 14:51:24.401

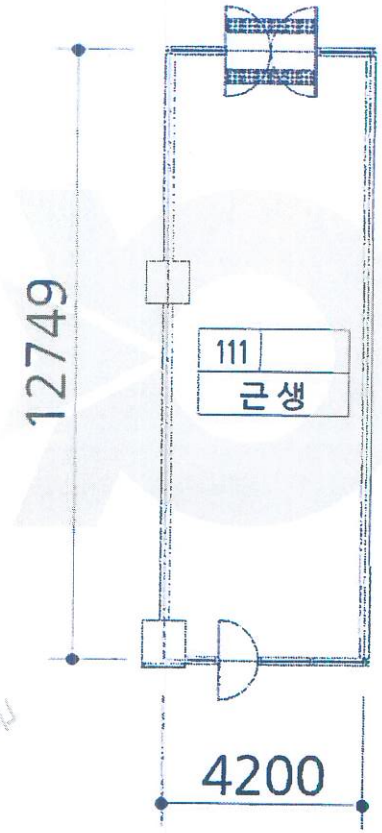
경기도 수원시 팔달구청장

(수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)

중요 문서 무단 반출시 법적 제재를 받을 수 있으며 모든 출력물은 모니터링 됩니다.

건축물현황도

건물ID	2220211870001185	고유번호	4111710600-3-04780006	명칭	테크트리 영통 지식산업센터	호명칭	111
대지위치	경기도 수원시 영통구 신동	지번	478-6	도로명주소	경기도 수원시 영통구 신원로 55 (신동)		



도면	평면도	축 척	1 : 120	도면 작성자	(주)종합건축사사무소동우건축 건축사 강철구

※ 건축물현황도는 단위세대평면도만 작성하며, 평면도가 여러 장인 경우에는 별도의 장으로 작성할 수 있습니다.

수입증지 0110 100원 WM2002 증지발행시각: 14:50:20.670

경기도 수원시 팔달구청장

(수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)

297mm×210mm[백상지 80g/m²]

16463391162 235095 배재*

중요 문서 무단 반출시 법적 제재를 받을 수 있으며 모든 출력물은 워터마크 됩니다.

등기사항전부증명서(말소사항 포함)
- 집합건물 [제출용] -

고유번호 1358-2021-013323

[집합건물] 경기도 수원시 영통구 신동 478-6 테크트리영통지식산업센터 제1층 제111호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번,건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2021년12월10일	경기도 수원시 영통구 신동 478-6 테크트리영통지식산업센터 [도로명주소] 경기도 수원시 영통구 신원로 55	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층 공장(지식산업센터)및 근린생활시설 지하3층 6139.278㎡ 지하2층 6812.337㎡ 지하1층 6637.818㎡ 1층 4836.01㎡ 2층 4861.39㎡ 3층 4863.41㎡ 4층 4863.41㎡ 5층 4863.41㎡ 6층 4863.41㎡ 7층 2023.44㎡ 8층 1943.49㎡ 9층 1943.49㎡ 10층 1943.49㎡ 11층 1943.49㎡ 12층 1943.49㎡ 13층 1943.49㎡ 14층 1943.49㎡ 15층 1943.49㎡	

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 경기도 수원시 영통구 신동 478-6	공장용지	13071㎡	2021년12월10일 등기

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, **인터넷등기소(https://www.iros.go.kr)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.**

발행번호 135202ILM0820605G0102101110000133631000123170011l2 발급확인번호 AAPE-MJSQ-3231 발행일 2026/05/11

1646339162 235095 배재*

중요 문서 무단 반출시 법적 제재를 받을 수 있으며 모든 출력물은 모니터링 됩니다

[집합건물] 경기도 수원시 영통구 신동 478-6 테크트리영통지식산업센터 제1층 제111호

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2021년12월10일	제1층 제111호	철근콘크리트구조 53.55㎡	

(대지권의 표시)

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	13071분의 16.21	2021년11월24일 대지권 2021년12월10일 등기
2			~~별도등기 있음~~ ~~1토지(갑구 5번 신탁 등기)~~ ~~2021년12월10일 등기~~
3			2번 별도등기 말소 2022년9월30일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2021년12월10일 제137918호		소유자 주식회사무궁화신탁 110111-2867418 서울특별시 강남구 테헤란로 134,22층(역삼동,포스코피앤에스타워)
	~~신탁~~			~~신탁원부 제2021-7839호~~
2	소유권이전	2022년9월30일 제76617호	2022년9월30일 신탁재산의귀속	소유자 주식회사헤리티지댓 120111-0930231 경기도 평택시 독곡동 361-75
	1번신탁등기말소		신탁재산의귀속	
3	소유권이전	2022년9월30일 제76619호	2022년9월30일 신탁	수탁자 주식회사무궁화신탁 110111-2867418 서울특별시 강남구 테헤란로 134, 22층(역삼동,포스코피앤에스타워)
	~~신탁~~			~~신탁원부 제2022-9591호~~

중요 문서 무단 반출시 법적 제재를 받을 수 있으며 모든 출력물은 모니터링 됩니다.

[집합건물] 경기도 수원시 영통구 신동 478-6 테크트리영통지식산업센터 제1층 제111호

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
4	소유권이전	2024년6월13일 제155782호	2024년6월13일 신탁재산의귀속	소유자 주식회사헤리티지댓 120111-0930231 경기도 평택시 독곡동 361-75
	3번신탁등기말소		신탁재산의 귀속	
5	소유권이전	2024년6월13일 제155783호	2024년5월20일 매매	소유자 오광수 730523-******* 경기도 화성시 향남읍 하길로 70, 1003동 1704호(화성향남오색마을사랑으로부영10단지) 거래가액 금770,838,000원
6	소유권이전	2024년6월13일 제155784호	2024년6월13일 신탁	수탁자 대한토지신탁주식회사 110111-1492513 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동)
	신탁			신탁원부 제2024-15029호
6-1	신탁주의사항			이 부동산에 관하여 임대차 등의 법률행위를 하는 경우에는 등기사항증명서 뿐만 아니라 등기기록의 일부인 신탁원부를 통하여 신탁의 목적, 수익자, 신탁재산의 관리 및 처분에 관한 신탁 조항 등을 확인할 필요가 있음 2025년7월2일 부기
7	압류	2026년1월5일 제53522호	2026년1월5일 압류(세무2과-000063)	권리자 수원시 3111 처분청 영통구청장

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

기록사항 없음

-- 이 하 여 백 --

본 문서는 정부의 중요자산입니다

발행번호 135202ILM0820605G0102101110000133631000323170011l2 발급확인번호 AAPE-MJSQ-3231 발행일 2026/05/11

1646339162 235095 배재*

중요 문서 무단 반출시 법적 제재를 받을 수 있으며 모든 출력물은 모니터링 됩니다.

[집합건물] 경기도 수원시 영통구 신동 478-6 테크트리영통지식산업센터 제1층 제111호

관할등기소 수원지방법원 등기국 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함

본 문서는 농협의 중요자산입니다
1646339162
배재*
235095

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2026년 5월 11일

법원행정처 등기정보중앙관리소

전산운영책임관

* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음'으로 표시함.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(https://www.iros.go.kr)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.

발행번호 135202ILM0820605G0102101110000133631000423170011l2 발급확인번호 AAPE-MJSQ-3231 발행일 2026/05/11

1646339162 235095 배재*

중요 문서 무단 반출시 법적 제재를 받을 수 있으며 모든 출력물은 워터마크 됩니다.

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주 의 사 항]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 말소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다.
실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 1358-2021-013323

[집합건물] 경기도 수원시 영통구 신동 478-6 테크트리영통지식산업센터 제1층 제111호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
대한토지신탁주식회사 (수탁자)	110111-1492513	단독소유	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동)	6

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
6-1	약정/금지사항/환매특약		이 부동산에 관하여 임대차 등의 법률행위를 하는 경우에는 등기사항증명서 뿐만 아니라 등기기록의 일부인 신탁원부를 통하여 신탁의 목적, 수익자, 신탁재산의 관리 및 처분에 관한 신탁 조항 등을 확인할 필요가 있음 2025년7월2일 부기	대한토지신탁주식회사
7	압류	2026년1월5일 제53522호	권리자 수원시	대한토지신탁주식회사

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

- 기록사항 없음

[참 고 사 항]

가. 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.
나. 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.
다. 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.
라. 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가' 로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.

출력일시 : 2026년 5월 11일 오후 4시31분17초

1646339162 235095 배재*

중요 문서 무단 반출시 법적 제재를 받을 수 있으며 모든 출력물은 모니터링 됩니다.

㈜대한감정평가법인

수 신 구성농업협동조합장

참 조

제 목 감정평가 회보

1. 저희 ㈜대한감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2026.05.08자 귀 제 『-』 호로 의뢰하신 『경기도 수원시 영통구 신동 478-6 테크트리영통지식산업센터 제1층 제111호』에 대한 감정평가 결과를 붙임과 같이 회보합니다.

붙임 1. 감정평가서 2 부.
2. 청구서 1 부. 끝.

발송 No. 2026.05.13 (주)대한감정평가법인

㈜대한감정평가법인 중부지사장

담당부서 : 중부지사 담당 : 김주원 감정평가사 담당자 : 양백선
감정서번호 : 260508-13-0005 시행일자 : 2026.05.13
(우)16498 경기도 수원시 팔달구 중부대로 223번길4, 307호(우만동,블루하우스)
전화 : (031)223-8900 팩스 : (031)223-8480 http://www.kosal.co.kr
(주)대한감정평가법인 KOREA APPRAISAL CO., LTD.

1646339162 235095 배재*

중요 문서 무단 반출시 법적 제재를 받을 수 있으며 모든 출력물은 워터마킹 됩니다.

수수료청구서

감정평가서번호 : 260508-13-0005

구성농업협동조합장 귀하

구십육만팔천원정 (₩968,000.-)

2026.05.08자 귀 제 「-」 호로 의뢰하신 「경기도 수원시 영통구 신동 478-6 테크트리영통지식산업센터 제1층 제111호」 에 대한 감정평가 완료 되었으므로 상기 금액을 「감정평가법인등의 보수에 관한 기준」 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과목		금액	비고
평가수수료		828,160	
실비	여비	40,000	
	토지조사비	-	◐ 평 가 수 수 료 ◑ (646,000+(253,000,000x9/10,000x0.8))×(753,000,000/753,000,000) ≒828,160
	물건조사비	10,000	
	공부발급비	2,200	
	기타실비	400	
	특별용역비	-	
	소계	52,600.-	
합계		880,000.-	※ 1,000원 미만 절사
부가가치세		88,000.-	
총계		968,000.-	
기납부 착수금		-	
정산청구액		₩968,000.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.(감정료 입금시 의뢰문서번호 또는 채무자명으로 입금 바랍니다.)

◈ 계 좌 번 호 ◈

◈ 수원농협(대한중부 사업자:135-85-35710) : 207184-55-003359 (㈜대한감정평가법인)

㈜대한감정평가법인 중부지사장
(TEL. : (031)223-8900 FAX. : (031)223-8480)

(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

1646339162 235095 배재*