


의뢰인의 요청에 따라 ( ☐ ) 시장가치 외의 가치로 ☒ 감정평가조건을 붙여) 감정평가함

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	 대한토지신탁(주)
건 명	경기도 용인시 기흥구 연남동 503 스파텔리스리가 701동 지1층 B101호외 10개호수 소재 부동산 (- 담보물)
감정평가서번호	DA144-051501

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

또한, 이 감정평가서는 의뢰인의 요청에 따라 ( ☐ ) 시장가치 외의 가치로 ☒ 감정평가조건을 붙여) 감정평가한 것으로 의뢰인의 요청이 없었을 경우와 감정평가액이 다를 수 있음을 알려 드립니다.



대표이사 김재철 (인)

137-940 서울특별시 서초구 논현로 83, A동 2층(양재동, 삼호물산빌딩)  
TEL : (02)2105-6500 | FAX : (02)2105-6565 | [www.idab.co.kr](http://www.idab.co.kr)

# 감 정 평 가 개 요

## I. 물건개요

소 재 지	경기도 용인시 기흥구 언남동 503 스파팰리스리가 701동 지1층 B101호외 10개호수		
감 정 평 가 액	\ 2,372,500,000.-		
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
	- 해 당 사 항 없 음 -		

## III. 기타 참고사항

공부서류 발급일자 : 2014.05.19.

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 최지흠 (인)

감정평가액	금이십삼억칠천이백오십만원整(\ 2,372,500,000.-)					
의뢰인	대한토지신탁(주)		감정평가목적	일반거래(공매)		
채무자	-		제출처	대한토지신탁(주)		
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁(주)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	의견란 V항 참조		
목록표시근거	집합건축물대장		기준시점	조사기간	작성일	
			2014.05.19.	2014.05.19.	2014.05.20.	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	상가	10개호수	상가	10개호수	-	1,676,500,000
	아파트	1개호수	아파트	1개호수	-	696,000,000
	합계					\ 2,372,500,000.-
		-	이	하	여	백
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.  심사자 : 감정평가사 (인)					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 용인시 기흥구 언남동 소재 "언동중학교" 남서측 인근에 위치하는 스파 팰리스리가 701동 지1층 B101호외 10개호수로서 대한토지신탁(주)의 일반거래(공매) 목적의 감정평가임.

## II. 감정평가의 근거

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

## III. 기준가치 및 기준시점

### 1. 기준가치

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, 평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2014.05.19. 임.

## IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출에 관한 의견

1. 본건 집합건물은 인근의 동류형 또는 유사 상가의 적정한 가격수준을 기준으로 하고, 위치, 도로 및 교통사정, 접근성, 상권 및 배후지의 상태, 건물의 구조·규모·이용 상황·부대 설비·관리정도·전유면적비율, 고객의 흐름, 층별·위치별 효용성, 일반수요 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 적용하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

- 2. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.
- 3. 본 집합건물의 위치확인은 관리사무실에 비치된 배치도면, 집합건축물대장상 도면 및 현 점유사용부분으로 하였음.
- 4. 본건 일련번호(가)~(차)는 집합건축물대장 등본상 지하1층이나 현황1층에 해당하므로 업무진행시 참고하시기 바람.

### V. 감정평가조건

- 1. 본건은 등기사항전부증명서(집합건물)가 발급되지 않아 집합건축물대장 등본을 기준으로 평가하였으니 업무진행시 참고하시기 바람.
- 2. 본건 집합건물은 기준시점 현재 지적 미정리로 인하여 등기사항전부증명서상 토지의 소유권·대지권이 설정되지 않았으나, 향후 적정 소유권·대지권이 정상적으로 이전취득될 것을 전제로 평가하였음.
- 3. 「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제2항에 의거 귀사의 요청에 따라 조건부로 평가하였으며, 감정평가의 조건에 대하여 아래와 같이 합리성, 적법성 및 실현가능성을 검토하였음.

구 분	검 토 내 용
합리성	본건은 대지권이 미정리된 상태하에서의 토지를 수반하지 않은 건물만의 평가이나, 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권은 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양되고, 관행상 건물소유자에게 적정 대지지분이 이전 및 취득될 것을 전제로 가격이 형성되므로 적정 대지지분을 구분건물에 포함한 감정평가는 합리성이 있다고 판단됨.
적법성	건축법상 적법하게 사용승인을 취득한 건물로서 적법한 것으로 판단됨.
실현가능성	대지권에 대해 근시일내 등기신청 및 대지권 획득이 가능할 것으로 보이므로 실현가능성이 있다고 판단됨.
종합	상기와 같이 합리성, 적법성, 실현가능성을 충족한다고 판단됨.

(구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
1	경기도 용인시 기흥구 언남동	503 스파 팰리스 리가 701동 (상가)	제1종 근린 생활 시설, 주차장	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지1층	875.584			
	[도로명주소] 경기도 용인시 기흥구 언남로 5			지1층 제1종근린생활시설				
				지1층 주차장	68.596			
	"	503	대	제2종 일반주거지역  (내)  철근콘크리트구조 지1층 B101호	33,453.4	33,453.4	236,000,000	비준가액 적정대지지분 포함
가				(내)  철근콘크리트구조 지1층 B102호	133.9772	133.9772	배분내역 토지가액:94,400,000 건물가액:141,600,000	
				(내)  철근콘크리트구조 지1층 B102호	252.6296	252.6296	397,000,000	비준가액 적정대지지분 포함
나				(내)			배분내역 토지가액:158,800,000 건물가액:238,200,000	

(구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
다				철근콘크리트구조 지1층 B103호	60	60	203,000,000	비준가액 적정대지지분 포함  배분내역 토지가액:81,200,000 건물가액:121,800,000
				(내)				
라				철근콘크리트구조 지1층 B104호	40.5	40.5	161,000,000	비준가액 적정대지지분 포함  배분내역 토지가액:64,400,000 건물가액:96,600,000
				(내)				
마				철근콘크리트구조 지1층 B105호	19.5	19.5	68,400,000	비준가액 적정대지지분 포함  배분내역 토지가액:27,360,000 건물가액:41,040,000
				(내)				
바				철근콘크리트구조 지1층 B106호	39	39	126,000,000	비준가액 적정대지지분 포함  배분내역 토지가액:50,400,000 건물가액:75,600,000

(구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
사				(내)  철근콘크리트구조 지1층 B107호	38.4796	38.4796	125,000,000	비준가액 적정대지지분 포함  배분내역 토지가액:50,000,000 건물가액:75,000,000
아				(내)  철근콘크리트구조 지1층 B108호	36.5737	36.5737	116,000,000	비준가액 적정대지지분 포함  배분내역 토지가액:46,400,000 건물가액:69,600,000
자				(내)  철근콘크리트구조 지1층 B109호	55.4978	55.4978	165,000,000	비준가액 적정대지지분 포함  배분내역 토지가액:66,000,000 건물가액:99,000,000
차				(내)  철근콘크리트구조 지1층 B110호	53.0855	53.0855	79,100,000	비준가액 적정대지지분 포함



(구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
1	경기도 용인시 기흥구 언남동	503 스파 팰리스 리가 102동	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층			배분내역 토지가액:31,640,000 건물가액:47,460,000	각층
	[도로명주소] 경기도 용인시 기흥구 언남로 5			1층 필로티	72.26			
				2층~19층 공동주택 (아파트)	609.21			
				20층 공동주택 (아파트)	537.62			
카	"	503	대	제2종 일반주거지역  (내)  철근콘크리트구조 20층 2002호	33,453.4	33,453.4	696,000,000	비준가액 적정대지지분 포함
	합 계						2,372,500,000.-	
				- 이 하	여	백	-	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

I. 대상물건 개요

1. 일련번호(가) ~ (차)

소재지	경기도 용인시 기흥구 언남동 503				건물명	스파팰리스리가 701동(상가)			
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕				규모	지하1층			
용도	제1종근린생활시설				사용승인일	2013. 02. 08.			
설비명	위생	급탕	난방	냉방	승강기	소방	주차	방송	비고
설치유무	○	○	-	-	-	○	○	-	

일련 번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율(%)
가	지1층/B101호	-	133. 9772	39. 4876	173. 4648	77. 2
나	지1층/B102호	-	252. 6296	74. 46	327. 0896	77. 2
다	지1층/B103호	-	60	17. 684	77. 684	77. 2
라	지1층/B104호	-	40. 5	11. 937	52. 437	77. 2
마	지1층/B105호	-	19. 5	5. 7479	25. 2479	77. 2
바	지1층/B106호	-	39	11. 4949	50. 4949	77. 2
사	지1층/B107호	-	38. 4796	11. 3415	49. 8211	77. 2
아	지1층/B108호	-	36. 5737	10. 7797	47. 3534	77. 2
자	지1층/B109호	-	55. 4978	16. 3575	71. 8553	77. 2
차	지1층/B110호	-	53. 0855	15. 6465	68. 732	77. 2

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

2. 일련번호(카)

소재지	경기도 용인시 기흥구 언남동 503				건물명	스파팰리스리가 102동			
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕				규모	지상20층			
용도	공동주택(아파트)				사용승인일	2013. 02. 08.			
설비명	위생	급탕	난방	냉방	승강기	소방	주차	방송	비고
설치유무	○	○	○	-	○	○	○	○	

일련번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공유면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율 (%)
카	20층/2002호	-	190. 81	130. 4852	321. 2952	59. 4

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하였음.

2. 비교 거래사례의 선정

가. 비교 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (천원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
1	언남동 503	스파팰리스리가 제101동 제13층 제1301호	127	469, 000	3, 690, 000	2014. 02. 25 2013. 02. 08
2	언남동 336-7	멀티프라자 제1층 제120호	55. 38	150, 000	2, 700, 000	2013. 07. 18 2004. 07. 29

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

나. 선정사유

인근지역내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례기호(1), 사례기호(2)를 비교 거래사례로 선정함.

기호	거래시점	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)
1	2014. 02. 25	127	3, 690, 000
2	2013. 07. 18	55. 38	2, 700, 000

※ 상세선정내역

사례 기호(1): 본건 기호(카)

사례 기호(2): 본건 기호(가)~기호(차)

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 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단되어 사정보정 요인 없음. (1.00)

4. 시점수정

가. 부동산지수(생산자물가지수)

[출처 : 한국은행 경제통계국(2010=100)]

사례 기호	구분	부동산지수	산출내역	상승률 (%)
거래 사례 #2	2013년 07월	106. 53	$(107. 72 - 106. 53) / 106. 53 \times 100$	1. 117% (1. 01117)
	2014년 03월	107. 72		

생산자물가지수는 생산자가 생산한 물건을 도매상에게 판매하는 단계에서 산출한 물가지수로서, 한국은행 경제통계국 발표 부동산지수(생산자물가지수)를 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

나. 아파트매매가격지수

[출처 : 한국감정원 전국주택가격동향조사(2012. 11=100)]

사례 기호	구분	매매가격지수	산출내역	상승률 (%)
거래 사례 #1	2014년 02월	133. 5	$(133. 5 - 133. 5) / 133. 5 \times 100$	0% (1)
	2014년 02월	133. 5		

매매가격지수는 전국주택매매가격 및 전세가격의 변동과 시장동향을 조사·분석한 지수로서, 한국감정원 전국주택가격동향조사상 경기도 아파트 매매가격지수를 적용함.

다. 시점수정치의 결정

본건 기호(가)~기호(차)는 경기변동에 민감한 비주거용건물로 부동산지수(생산자물가지수) 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

한국감정원 전국주택가격동향조사상 주거용부동산 매매가격지수는 인근지역 내 주거용 부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되어, 본건 기호(카)는 아파트 매매 가격지수를 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

5. 지역요인 비교(가치형성요인)

비교 거래사례는 본건과 인근지역내 소재하여 지역요인은 대등함. (1.00)

6. 개별요인 비교(가치형성요인)

가. 개별요인의 비교

비교 거래사례와 본건에 대한 외부요인, 건물요인, 개별적요인, 기타요인으로 구분하여 조사·분석함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

※ 주거용 개별요인표: 기호(카)

조건	항 목	세 항 목
외부 요인	가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
	접근조건	도심, 공공시설 및 교통시설과의 접근성 등
	환경조건	인근환경, 조망·풍치·경관 등 자연환경 등
	행정적조건	행정상의 규제 정도 등
	기타조건	장래의 동향, 혐오시설의 유무 등 기타
건물 요인	시공상태	건물의 골조, 마감상태 및 안정성 등
	설계, 설비	통로구조, 각종 설비의 유무·종류·수준 등
	공용시설	주차시설, 현관시설 등
	기타	건물 층수, 세대수 등 규모, 노후도 등
개별적 요인	층별·위치별·향별 효용, 기타	방법, 승강기·계단을 이용한 접근성 등 층별 효용
		조망, 개방감, 압박감 등 위치별 효용
		일조, 채광의 정도 등 향별 효용
		간선도로, 철도 등에 의한 소음의 정도
		1층 전용정원 및 최상층의 추가공간 유무 등
		주차장 등에 대한 전용 사용권
		전유부분의 면적 및 대지권의 종류 및 크기
기타 요인	기타	현지조사가격수준 및 감정평가목적 등

※ 상업·업무용 개별요인표: 기호(가)~기호(차)

조건	항 목	세 항 목
외부 요인	가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
	접근조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성 등
	환경조건	고객의 유동성과의 적합성, 인근환경, 자연환경 등
	행정적조건	행정상의 규제 정도 등
	기타조건	장래의 동향, 기타

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

조건	항 목	세 항 목
건물 요인	시공상태	건물의 골조, 마감상태 및 안정성 등
	설계, 설비	설계상의 양부, 각종 설비의 유무·종류·수준 등
	공용시설	주차시설, 현관시설 등
	기타	기둥 등에 의한 이용상의 저해 정도 등
개별적 요인	층별·위치별·향별 효용, 기타	일조, 채광의 정도
		조망, 개방감, 압박감 등
		소음의 영향
		엘리베이터, 계단을 이용한 접근성
		Privacy 침해 및 외부인 침입 가능성
		주차장 등에 대한 전용 사용권
		대지권의 종류 및 크기
		배관, 내부, 마감재, 수선·유지 상태 등
기타 요인	기타	현지조사가격수준 및 감정평가목적 등

나. 개별요인의 비교분석

일련 번호	비교사례	외부 요인	건물 요인	개별적 요인	기타 요인	계
가	(2)언남동 336-7 멀티프라자 제1층 제120호	0.90	1.10	0.65	1.00	0.644
	본건은 사례대비 고객의 유동성 및 개별적요인 등에서 열세하나, 대상은 신축건물로 건물요인에서 사례대비 우세함.					
나	(2)언남동 336-7 멀티프라자 제1층 제120호	0.90	1.10	0.58	1.00	0.574
	본건은 사례대비 고객의 유동성 및 개별적요인 등에서 열세하나, 대상은 신축건물로 건물요인에서 사례대비 우세함.					
다	(2)언남동 336-7 멀티프라자 제1층 제120호	0.90	1.10	1.25	1.00	1.238
	본건은 사례대비 고객의 유동성에서 열세하나, 개별적요인 및 건물요인에서 사례대비 우세함.					

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

일련 번호	비교사례	외부 요인	건물 요인	개별적 요인	기타 요인	계
라	(2)언남동 336-7 멀티프라자 제1층 제120호	0.90	1.10	1.47	1.00	1.455
	본건은 사례대비 고객의 유동성에서 열세하나, 개별적요인 및 건물요인에서 사례대비 우세함.					
마	(2)언남동 336-7 멀티프라자 제1층 제120호	0.90	1.10	1.30	1.00	1.287
	본건은 사례대비 고객의 유동성에서 열세하나, 개별적요인 및 건물요인에서 사례대비 우세함.					
바	(2)언남동 336-7 멀티프라자 제1층 제120호	0.90	1.10	1.20	1.00	1.188
	본건은 사례대비 고객의 유동성에서 열세하나, 개별적요인 및 건물요인에서 사례대비 우세함.					
사	(2)언남동 336-7 멀티프라자 제1층 제120호	0.90	1.10	1.20	1.00	1.188
	본건은 사례대비 고객의 유동성에서 열세하나, 개별적요인 및 건물요인에서 사례대비 우세함.					
아	(2)언남동 336-7 멀티프라자 제1층 제120호	0.90	1.10	1.17	1.00	1.158
	본건은 사례대비 고객의 유동성에서 열세하나, 개별적요인 및 건물요인에서 사례대비 우세함.					
자	(2)언남동 336-7 멀티프라자 제1층 제120호	0.90	1.10	1.10	1.00	1.089
	본건은 사례대비 고객의 유동성에서 열세하나, 개별적요인 및 건물요인에서 사례대비 우세함.					
차	(2)언남동 336-7 멀티프라자 제1층 제120호	0.90	1.10	0.55	1.00	0.545
	본건은 사례대비 고객의 유동성 및 개별적요인 등에서 열세하나, 대상은 신축건물로 건물요인에서 사례대비 우세함.					
카	(1)언남동 503 스파팰리스리가 제101동 제13층 제1301호	1.00	1.00	0.99	1.00	0.990
	본건과 사례는 대체로 유사하나 개별적요인(규모)에서 본건이 다소 열세함.					



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

7. 기타 참고자료

가. 본건 및 인근 가격수준

지리적위치 (건물명)	구분	전유면적당 가격수준(원/㎡)	비고
본건 건물	상가(전면)	3, 000, 000 ~ 4, 500, 000	본건 기호(다)~기호(자) 유사
	상가(내부, 측면)	1, 400, 000 ~ 2, 000, 000	본건 기호(가), (나), (차) 유사
	아파트	3, 500, 000 ~ 4, 000, 000	본건 기호(카) 유사

나. 평가사례

[출처 : 협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
1	언남동 500	초원마을성원 상떼빌 제210동 제10층 제1002호	165	경매	500, 000	3, 030, 000	2014. 04. 17 2005. 05. 18
2 (본건)	언남동 503	스파팰리스리 가 제701동 제지층 제비101호	133. 9772	일반 거래	234, 000	1, 740, 000	2013. 10. 17 2013. 02. 08
3 (본건)	언남동 503	스파팰리스리 가 제701동 제지층 제비104호	40. 5	일반 거래	158, 000	3, 900, 000	2013. 10. 17 2013. 02. 08
4 (본건)	언남동 503	스파팰리스리 가 제701동 제지층 제비110호	53. 0855	일반 거래	86, 000	1, 620, 000	2013. 10. 17 2013. 02. 08
5	언남동 336-7	멀티프라자 제1층 제103호	61	담보	250, 000	4, 090, 000	2013. 02. 12 2004. 07. 29
6	언남동 495	장미마을삼성 래미안2차 제206동 제9층 제903호	132	경매	420, 000	3, 180, 000	2012. 10. 25 2003. 12. 17
7	언남동 336-7	멀티프라자 제1층 제116호	64. 22	경매	300, 000	4, 670, 000	2010. 12. 20 2004. 07. 29

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

다. 실거래가 자료

[출처 : 국토교통부]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (천원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
1	언남동 336-7	멀티프라자 제1층 제113호	55.38	427,000	7,710,000	2013.03.20 2004.07.29
2	언남동 503	스파팰리스리가 제101동 제18층 제1802호	126.63	465,000	3,670,000	2014.03.17 2004.07.29

라. 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : [www.ggi.co.kr](http://www.ggi.co.kr)]

구분	소재지	기간	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
아파트상가	경기도 용인시 기흥구	최근 1년	71.69	11	
아파트		최근 1년	80.26	497	

8. 단가의 결정

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
가	2,700,000	1.00	1.01117	1.00	0.644	1,760,000
나	2,700,000	1.00	1.01117	1.00	0.574	1,570,000
다	2,700,000	1.00	1.01117	1.00	1.238	3,380,000
라	2,700,000	1.00	1.01117	1.00	1.455	3,970,000
마	2,700,000	1.00	1.01117	1.00	1.287	3,510,000
바	2,700,000	1.00	1.01117	1.00	1.188	3,240,000
사	2,700,000	1.00	1.01117	1.00	1.188	3,240,000
아	2,700,000	1.00	1.01117	1.00	1.158	3,160,000
자	2,700,000	1.00	1.01117	1.00	1.089	2,970,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
차	2,700,000	1.00	1.01117	1.00	0.545	1,490,000
카	3,690,000	1.00	1.00000	1.00	0.990	3,650,000

### III. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역내 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.

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
가	지1층/B101호	133.9772	173.4648	-	1,760,000	236,000,000
나	지1층/B102호	252.6296	327.0896	-	1,570,000	397,000,000
다	지1층/B103호	60	77.684	-	3,380,000	203,000,000
라	지1층/B104호	40.5	52.437	-	3,970,000	161,000,000
마	지1층/B105호	19.5	25.2479	-	3,510,000	68,400,000
바	지1층/B106호	39	50.4949	-	3,240,000	126,000,000
사	지1층/B107호	38.4796	49.8211	-	3,240,000	125,000,000
아	지1층/B108호	36.5737	47.3534	-	3,160,000	116,000,000
자	지1층/B109호	55.4978	71.8553	-	2,970,000	165,000,000
차	지1층/B110호	53.0855	68.732	-	1,490,000	79,100,000
카	20층/2002호	190.81	321.2952	-	3,650,000	696,000,000
합계		<u>920.0534</u>	<u>1,265.4752</u>	-		<u>2,372,500,000</u>

## 구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

### I. 입 지 조 건

#### 1. 지리적 위치

본건은 경기도 용인시 기흥구 언남동 소재 "언동중학교"에서 남서측으로 직선거리 약 250m 지점에 위치함.

#### 2. 부근상황

본건 주변으로는 아파트단지, 학교, 공동주택 및 각종 근린생활시설 등이 혼재하여 주변여건은 보통임.

#### 3. 교통상황

본건까지 차량통행이 가능하며, 본건 인근에 버스정류장이 소재하여 제반 제반 교통여건은 보통임.

#### 4. 접면도로 상황

남동측으로 노폭 약 30m의 아스팔트 포장도로에 접해 있음.

#### 5. 토지이용계획 및 공법상제한사항

제2종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 대로2류(폭 30M-35M)(보조간선도로)(접함), 소로 3류(폭 8M 미만)(접함), 중로1류( 폭 20M-25M)(보조간선도로)(접함), 중로2류(폭 15M-20M)(국지도로)(접함), 가축사육제한구역(2013-09-26)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 상대정화구역<학교보건법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역()<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>임.

#### 6. 기타사항

해당사항 없음.

# 구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

## II. 건 물 상 황

### 1. 건물의 구조

일련번호 (가)~(차) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층 중 B층 101호외로서,  
 외벽 : 세멘몰탈위 페인트 마감 등.  
 내벽 : 페인트 마감 등.  
 천정 : 텍스 마감 등.  
 창호 : 강화유리창호임.

일련번호 (카) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상 20층 중 20층 2002호로서,  
 외벽 : 세멘몰탈위 페인트 마감 등.  
 내벽 : 벽지 및 부분타일 마감 등.  
 바닥 : 강화마루 깔기 마감 등.  
 창호 : 시스템창호임.

### 2. 이용상태

일련번호(가) 제비층 제101호 : 근린생활시설(집기류가 소재하나 공실로 추정됨.)  
 일련번호(나) 제비층 제102호 : 근린생활시설(집기류가 소재하나 공실로 추정됨.)  
 일련번호(다) 제비층 제103호 : 근린생활시설(기준시점 현재 분양사무소로 사용 중임.)  
 일련번호(라) 제비층 제104호 : 근린생활시설(기준시점 현재 분양사무소로 사용 중임.)  
 일련번호(마) 제비층 제105호 : 근린생활시설(기준시점 현재 분양사무소로 사용 중임.)  
 일련번호(바) 제비층 제106호 : 근린생활시설(기준시점 현재 분양사무소로 사용 중임.)  
 일련번호(사) 제비층 제107호 : 근린생활시설(기준시점 현재 분양사무소로 사용 중임.)  
 일련번호(아) 제비층 제108호 : 근린생활시설(기준시점 현재 분양사무소로 사용 중임.)  
 일련번호(자) 제비층 제109호 : 근린생활시설(기준시점 현재 분양사무소로 사용 중임.)  
 일련번호(차) 제비층 제110호 : 근린생활시설(집기류가 소재하나 공실로 추정됨.)  
 일련번호(카) 제20층 제2002호 : 아파트(방5, 욕실겸화장실4, 주방2, 식당, 거실, 다락 등)

### 3. 위생 및 냉·난방설비, 기타설비

본건 일련번호(가) ~ 일련번호(차)는 위생, 급배수설비 및 주차장시설 등이 되어 있으며,  
 본건 일련번호(카)는 위생, 급배수설비, 승강기설비, 화재탐지설비 및 주차장시설 등이 되어 있음.

## 구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

### 4. 부합물 및 종물관계

해당사항 없음.

### 5. 임대관계

임대관계 미상임.

### 6. 전입세대 열람내역

본건을 주소지로 한 주민등록 전입세대는 없는 것으로 관할주민센터에서 2014. 05. 19. 자료 조사되었음.

### 7. 공부와의 차이

해당사항 없음.

### 8. 등록사항열람 내역

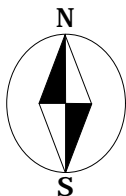
본건을 주소지로 한 등록사항열람 내역은 없는 것으로 관할세무서(용인세무서)에서 2014. 05. 19. 자료 조사되었음.

### 9. 기타사항

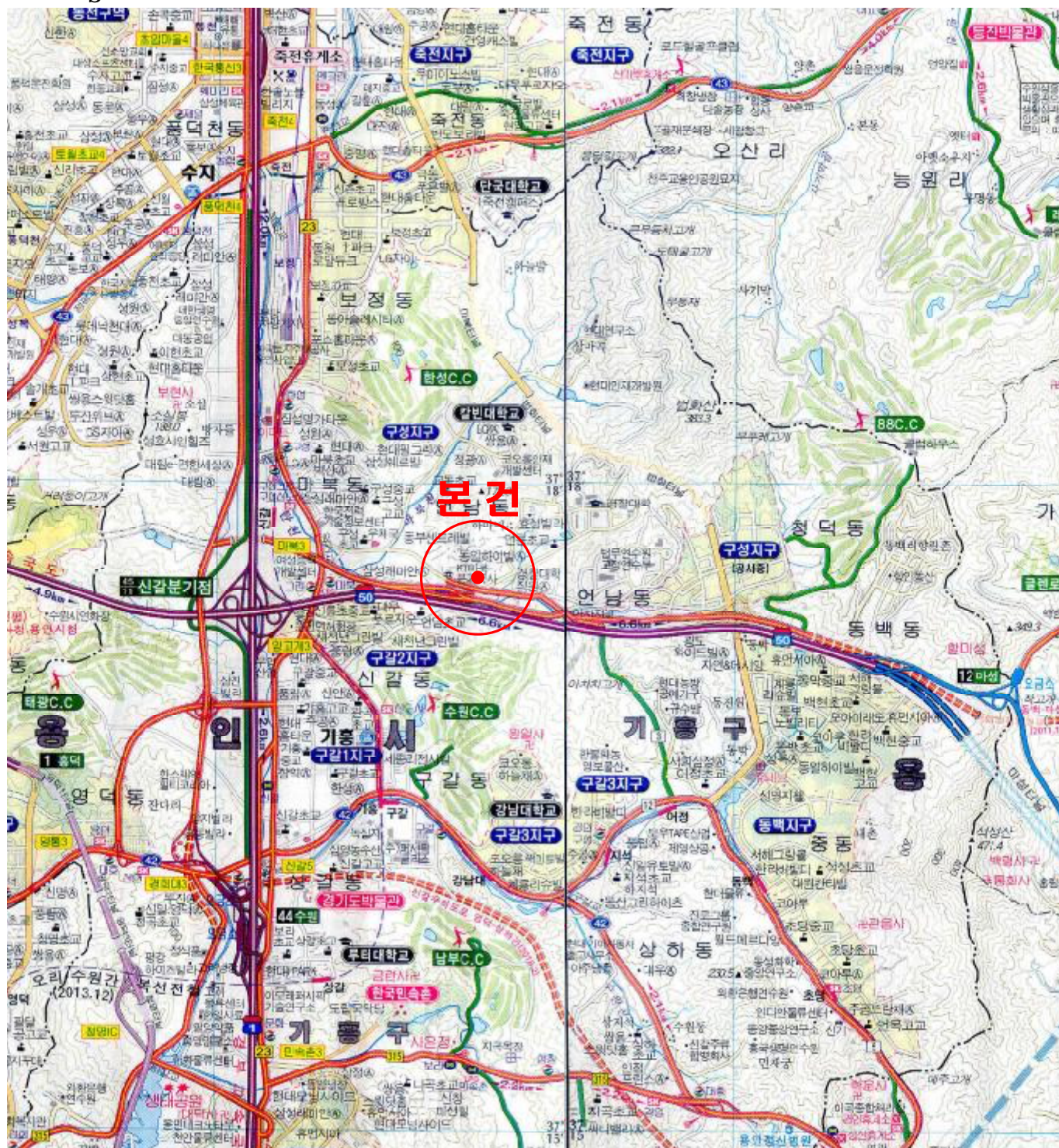
본건 일련번호(가)와 일련번호(나)가 기준시점 현재 벽체 구분 없이 사용 중임.  
본건 일련번호(라)와 일련번호(마)가 기준시점 현재 벽체 구분 없이 사용 중임.



일련번호 : (                      )

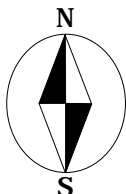


경기도 용인시 기흥구 언남동 503

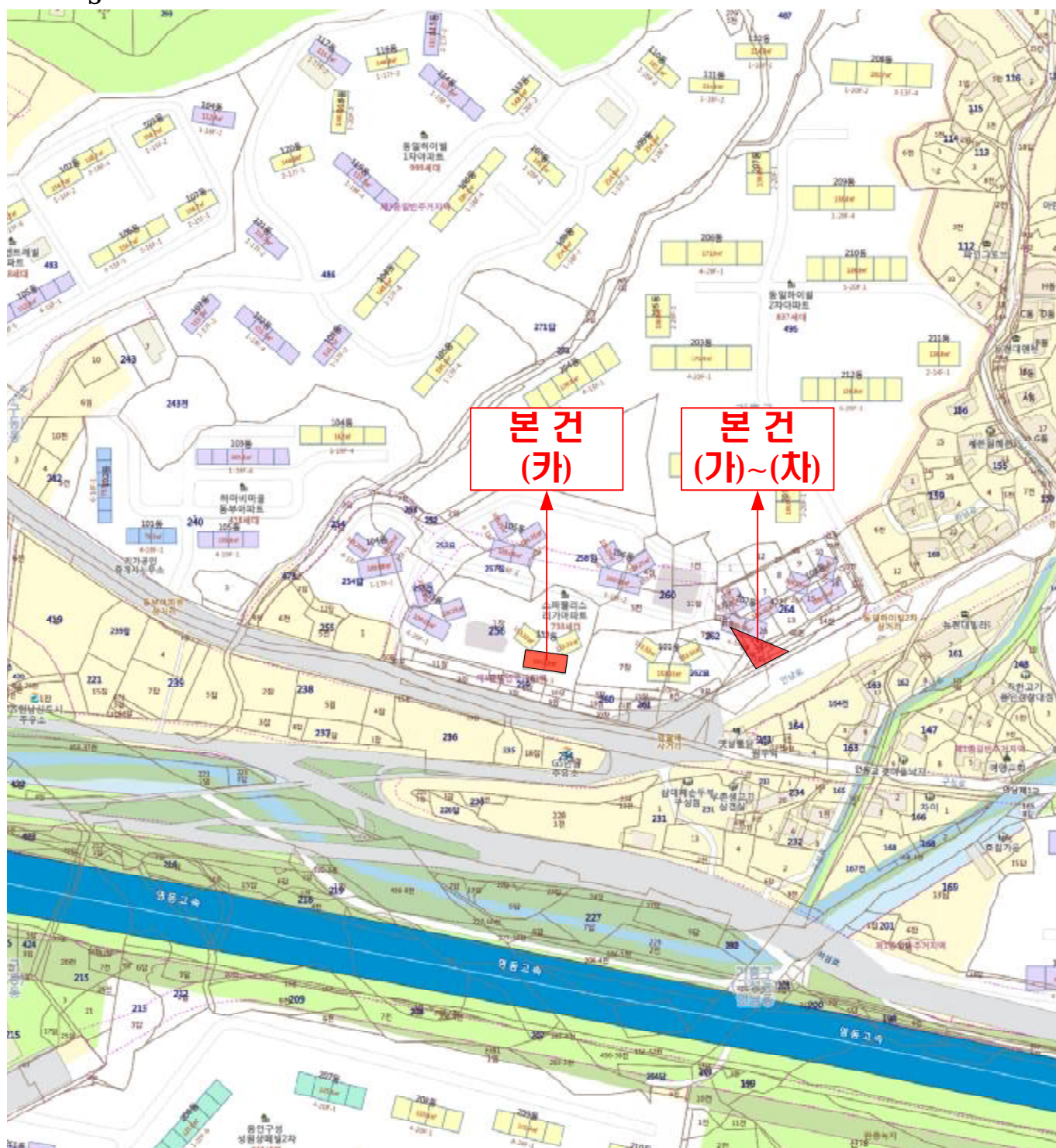




일련번호 : (                      )



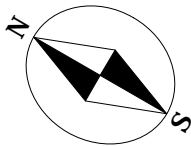
경기도 용인시 기흥구 언남동 503





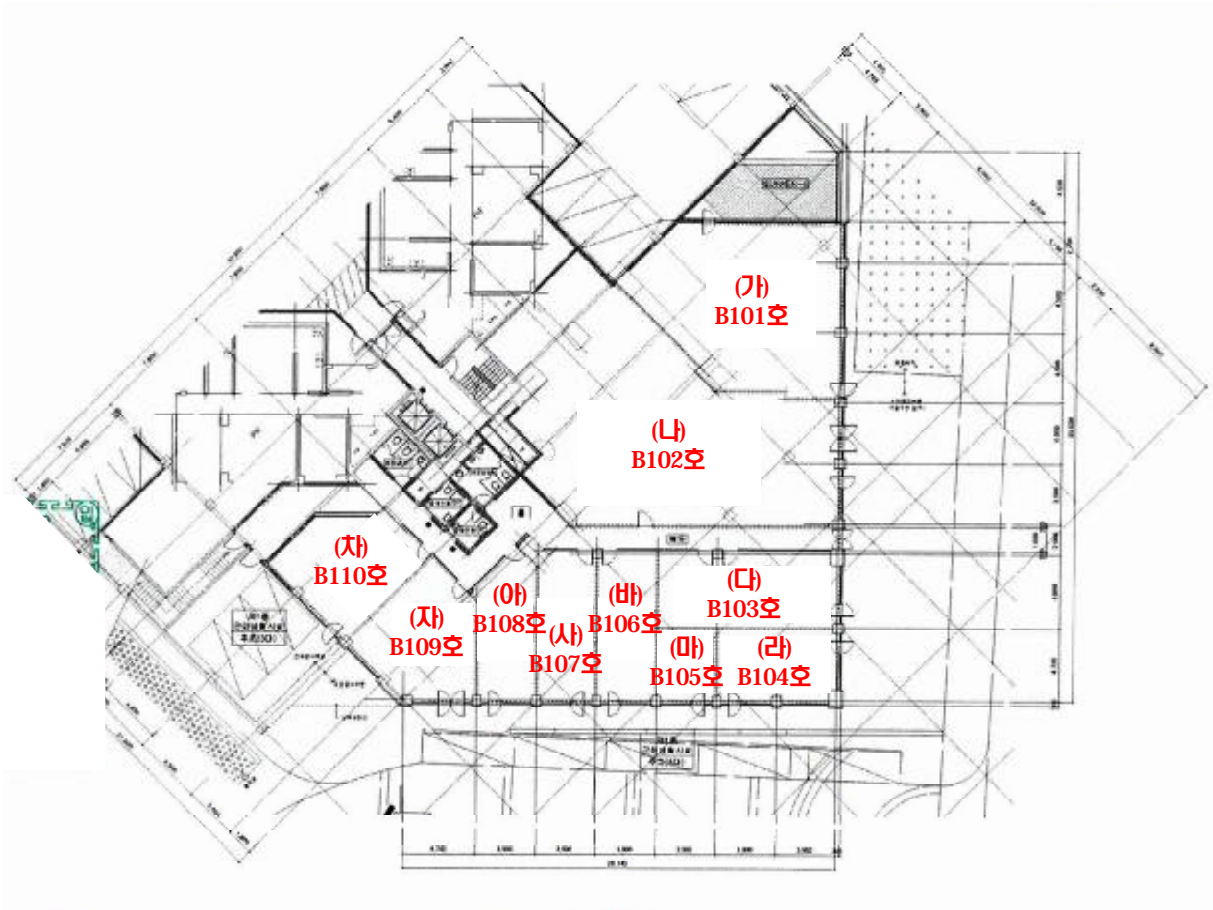
내부구조도

일련번호 : ( )



No scale

스파텔리스리가 701동 지1층 B101호외



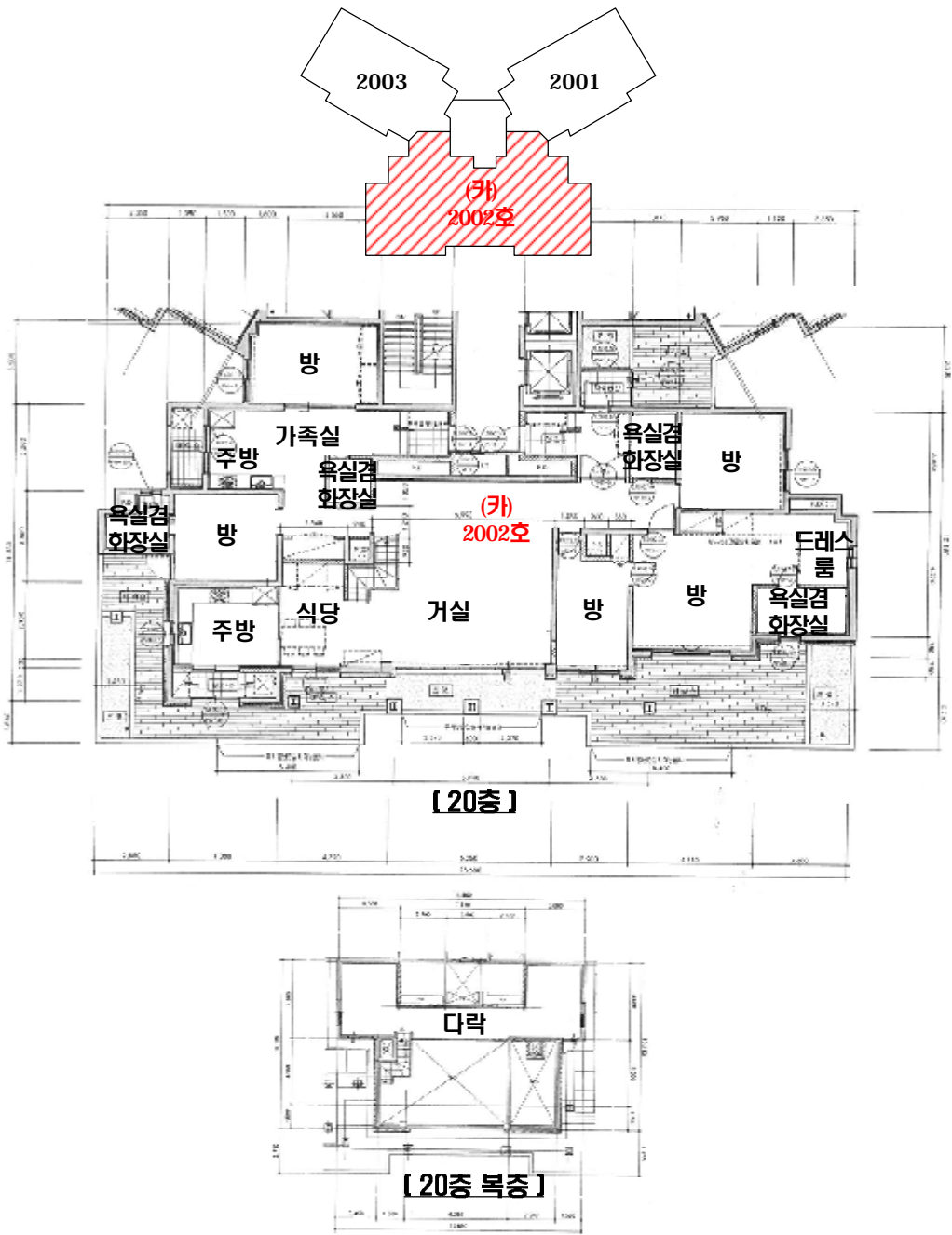
# 내부 구조도

일련번호 : (                      )



No scale

**스파팰리스리가 102동 20층 2002호**



## 현 황 사 진



본건 주위 환경



본건 상가 전경

## 현 황 사 진



본건 아파트 전경



본건 상가 내부



## 현 황 사 진



본건 상가 내부



본건 일련번호(카) 내부

## 현 황 사 진



본건 일련번호(카) 내부



본건 일련번호(카) 내부