


감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	 대한토지신탁(주)
건 명	경기도 용인시 기흥구 언남동 503 스파텔리스리가 제101동 제403호외 (대한토지신탁 수탁물)
감정평가서번호	DA144- 102402

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.



대 표 이 사 김 재 철 (인)

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

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 최 지 흥 (인)

감 정 평 가 액	金이백일십일억원整(\ 21,100,000,000.-)				
의 의 인	대한토지신탁(주)		감정평가목적	일반거래(공매)	
채 무 자	-		제 출 처	대한토지신탁(주)	
소 유 자 (대상업체명)	대한토지신탁(주) - 수탁자		기 준 가 치	시장가치	
			감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서(집합건물) 집합건축물대장		기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
			2014.10.31.	2014.10.31.	2014.11.03.
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡) 금 액(원)
	구분건물	48개호수	구분건물	48개호수	- 21,100,000,000
	합 계				<u>\ 21,100,000,000.-</u>
		-	이	하	여 백 -
심 사 확 인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 용인시 기흥구 언남동 소재 "경찰대학" 남서측 인근에 위치하는 스파텔리스리가 제101동 제403호외 47개호(아파트)로서 대한토지신탁(주)의 일반거래(공매) 목적을 위한 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 감정평가 하였음.

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 하였음.

2. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2014. 10. 31. 임.

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위해 가치형성요인에 대한 다음과 같은 감정평가방법을 적용하고 있음.

- ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 "거래사례비교법"
- ② 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분 소유권에 배분하는 "원가법"
- ③ 수익성부동산의 구분소유권 감정평가지 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 "수익환원법"

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

2. 본건은 인근 유사 아파트의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등의 제반 가치형성 요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.
3. 「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.
4. 본건은 기준시점 현재 지적미정리로 인하여 등기사항전부증명서상 토지의 소유권·대지권이 설정되지 않았으나, 향후 적정 소유권·대지권이 정상적으로 이전취득될 것을 전제로 평가하였으니 업무 진행시 참고 바람. ([대법원, 2006. 3. 27, 2004마978] - 하단참조)
(집합건물의 건축자로부터 전유부분과 대지지분을 함께 분양의 형식으로 매수하여 그 대금을 모두 지급하였지만 대지지분에 대하여는 아직 소유권이전등기를 경료하지 못한 자에게 건물의 대지를 점유·사용할 권리가 있다고 본다. 또한 이러한 대지의 점유·사용권은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조 제6호에서 정한 대지사용권에 해당한다.)
5. 본건 중 일련번호(2, 9~12, 14~18, 28, 32~36, 38~40, 43~48)은 등기사항전부증명서상 다음과 같은 금지사항이 등기되어 있음.
(이 주택은 부동산등기법에 따라 소유권보존등기를 마친 주택으로서 입주예정자의 동의를 얻지 아니하고는 당해 주택에 대하여 양도 또는 제한물권을 설정하거나 압류, 가압류, 가처분 등 소유권에 제한을 가하는 일체의 행위를 할 수 없음. 2013년2월26일 부기)
6. 본건 중 제102동의 표제부상 2층면적은 등기사항전부증명서에 미등기상태이나 집합건축물대장에는 등재되어 있는 바, 집합건축물대장을 기준으로 감정평가명세표에 기재하였으니 업무 진행시 참고 바람.
7. 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 관리사무실에 비치된 도면, 현 점유사용부분 등을 확인하였음.

(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 [도로명주소] 경기도 용인시 기흥구 언남로 5	503 스파팰리스 리가 제101동	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층				
				1층	72.26			
				2층~19층	609.21			각 층
				20층	537.62			
	"	503	대	제2종일반주거지역 (내)	33,453.4			
				철근콘크리트구조 제4층 제403호	126.63	126.63	436,000,000	비준가액 적정대지지분포함
							배분내역 토지가액:218,000,000 건물가액:218,000,000	
				철근콘크리트구조 제5층 제503호	126.63	126.63	436,000,000	비준가액 적정대지지분포함
							배분내역 토지가액:218,000,000 건물가액:218,000,000	
				철근콘크리트구조 제6층 제603호	126.63	126.63	436,000,000	비준가액 적정대지지분포함
							배분내역 토지가액:218,000,000 건물가액:218,000,000	

(구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
(4)				철근콘크리트구조 제7층 제703호	126.63	126.63	436,000,000	비준가액 적정대지지분포함 배분내역 토지가액:218,000,000 건물가액:218,000,000
(5)				철근콘크리트구조 제7층 제704호	127	127	446,000,000	비준가액 적정대지지분포함 배분내역 토지가액:223,000,000 건물가액:223,000,000
(6)				철근콘크리트구조 제8층 제803호	126.63	126.63	436,000,000	비준가액 적정대지지분포함 배분내역 토지가액:218,000,000 건물가액:218,000,000
(7)				철근콘크리트구조 제8층 제804호	127	127	446,000,000	비준가액 적정대지지분포함 배분내역 토지가액:223,000,000 건물가액:223,000,000
(8)				철근콘크리트구조 제9층 제903호	126.63	126.63	436,000,000	비준가액 적정대지지분포함 배분내역 토지가액:218,000,000 건물가액:218,000,000

(구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
(9)				철근콘크리트구조 제10층 제1002호	126.63	126.63	439,000,000	비준가액 적정대지지분포함 배분내역 토지가액:219,500,000 건물가액:219,500,000
(10)				철근콘크리트구조 제12층 제1202호	126.63	126.63	439,000,000	비준가액 적정대지지분포함 배분내역 토지가액:219,500,000 건물가액:219,500,000
(11)				철근콘크리트구조 제12층 제1203호	126.63	126.63	439,000,000	비준가액 적정대지지분포함 배분내역 토지가액:219,500,000 건물가액:219,500,000
(12)				철근콘크리트구조 제12층 제1204호	127	127	450,000,000	비준가액 적정대지지분포함 배분내역 토지가액:225,000,000 건물가액:225,000,000
(13)				철근콘크리트구조 제13층 제1303호	126.63	126.63	439,000,000	비준가액 적정대지지분포함 배분내역 토지가액:219,500,000 건물가액:219,500,000

(구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
(14)				철근콘크리트구조 제14층 제1402호	126.63	126.63	439,000,000	비준가액 적정대지지분포함 배분내역 토지가액:219,500,000 건물가액:219,500,000
(15)				철근콘크리트구조 제14층 제1403호	126.63	126.63	439,000,000	비준가액 적정대지지분포함 배분내역 토지가액:219,500,000 건물가액:219,500,000
(16)				철근콘크리트구조 제15층 제1503호	126.63	126.63	439,000,000	비준가액 적정대지지분포함 배분내역 토지가액:219,500,000 건물가액:219,500,000
(17)				철근콘크리트구조 제19층 제1903호	126.63	126.63	439,000,000	비준가액 적정대지지분포함 배분내역 토지가액:219,500,000 건물가액:219,500,000
(18)				철근콘크리트구조 제20층 제2001호	127	127	450,000,000	비준가액 적정대지지분포함 배분내역 토지가액:225,000,000 건물가액:225,000,000

(구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
1	경기도 용인시 기흥구 언남동	503 스파팰리스 리가 제102동	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층				
				1층	72.26			
				2층~19층	609.21			
				20층	537.62			
(19)	[도로명주소] 경기도 용인시 기흥구 언남로 5	503	대	제2종일반주거지역 (내)	33,453.4			각 층
				철근콘크리트구조 제4층 제402호	126.63	126.63	436,000,000	비준가액 적정대지비분포함
							배분내역 토지가액:218,000,000 건물가액:218,000,000	
(20)		503	대	철근콘크리트구조 제5층 제502호	126.63	126.63	436,000,000	비준가액 적정대지비분포함
							배분내역 토지가액:218,000,000 건물가액:218,000,000	
(21)		503	대	철근콘크리트구조 제5층 제503호	126.63	126.63	436,000,000	비준가액 적정대지비분포함
							배분내역 토지가액:218,000,000 건물가액:218,000,000	

(구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
(22)				철근콘크리트구조 제6층 제602호	126.63	126.63	436,000,000	비준가액 적정대지지분포함 배분내역 토지가액:218,000,000 건물가액:218,000,000
(23)				철근콘크리트구조 제6층 제603호	126.63	126.63	436,000,000	비준가액 적정대지지분포함 배분내역 토지가액:218,000,000 건물가액:218,000,000
(24)				철근콘크리트구조 제6층 제604호	127	127	446,000,000	비준가액 적정대지지분포함 배분내역 토지가액:223,000,000 건물가액:223,000,000
(25)				철근콘크리트구조 제7층 제702호	126.63	126.63	436,000,000	비준가액 적정대지지분포함 배분내역 토지가액:218,000,000 건물가액:218,000,000
(26)				철근콘크리트구조 제7층 제703호	126.63	126.63	436,000,000	비준가액 적정대지지분포함 배분내역 토지가액:218,000,000 건물가액:218,000,000

(구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
(27)				철근콘크리트구조 제7층 제704호	127	127	446,000,000	비준가액 적정대지지분포함 배분내역 토지가액:223,000,000 건물가액:223,000,000
(28)				철근콘크리트구조 제8층 제802호	126.63	126.63	436,000,000	비준가액 적정대지지분포함 배분내역 토지가액:218,000,000 건물가액:218,000,000
(29)				철근콘크리트구조 제8층 제803호	126.63	126.63	436,000,000	비준가액 적정대지지분포함 배분내역 토지가액:218,000,000 건물가액:218,000,000
(30)				철근콘크리트구조 제8층 제804호	127	127	446,000,000	비준가액 적정대지지분포함 배분내역 토지가액:223,000,000 건물가액:223,000,000
(31)				철근콘크리트구조 제9층 제902호	126.63	126.63	436,000,000	비준가액 적정대지지분포함 배분내역 토지가액:218,000,000 건물가액:218,000,000

(구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
(32)				철근콘크리트구조 제9층 제903호	126.63	126.63	436,000,000	비준가액 적정대지지분포함 배분내역 토지가액:218,000,000 건물가액:218,000,000
(33)				철근콘크리트구조 제10층 제1002호	126.63	126.63	439,000,000	비준가액 적정대지지분포함 배분내역 토지가액:219,500,000 건물가액:219,500,000
(34)				철근콘크리트구조 제10층 제1003호	126.63	126.63	439,000,000	비준가액 적정대지지분포함 배분내역 토지가액:219,500,000 건물가액:219,500,000
(35)				철근콘크리트구조 제11층 제1102호	126.63	126.63	439,000,000	비준가액 적정대지지분포함 배분내역 토지가액:219,500,000 건물가액:219,500,000
(36)				철근콘크리트구조 제12층 제1202호	126.63	126.63	439,000,000	비준가액 적정대지지분포함 배분내역 토지가액:219,500,000 건물가액:219,500,000

(구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
(37)				철근콘크리트구조 제12층 제1203호	126.63	126.63	439,000,000	비준가액 적정대지지분포함 배분내역 토지가액:219,500,000 건물가액:219,500,000
(38)				철근콘크리트구조 제12층 제1204호	127	127	450,000,000	비준가액 적정대지지분포함 배분내역 토지가액:225,000,000 건물가액:225,000,000
(39)				철근콘크리트구조 제13층 제1304호	127	127	450,000,000	비준가액 적정대지지분포함 배분내역 토지가액:225,000,000 건물가액:225,000,000
(40)				철근콘크리트구조 제14층 제1402호	126.63	126.63	439,000,000	비준가액 적정대지지분포함 배분내역 토지가액:219,500,000 건물가액:219,500,000
(41)				철근콘크리트구조 제14층 제1403호	126.63	126.63	439,000,000	비준가액 적정대지지분포함 배분내역 토지가액:219,500,000 건물가액:219,500,000

(구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
(42)				철근콘크리트구조 제15층 제1502호	126.63	126.63	439,000,000	비준가액 적정대지지분포함 배분내역 토지가액:219,500,000 건물가액:219,500,000
(43)				철근콘크리트구조 제15층 제1503호	126.63	126.63	439,000,000	비준가액 적정대지지분포함 배분내역 토지가액:219,500,000 건물가액:219,500,000
(44)				철근콘크리트구조 제16층 제1602호	126.63	126.63	439,000,000	비준가액 적정대지지분포함 배분내역 토지가액:219,500,000 건물가액:219,500,000
(45)				철근콘크리트구조 제16층 제1603호	126.63	126.63	439,000,000	비준가액 적정대지지분포함 배분내역 토지가액:219,500,000 건물가액:219,500,000
(46)				철근콘크리트구조 제17층 제1702호	126.63	126.63	439,000,000	비준가액 적정대지지분포함 배분내역 토지가액:219,500,000 건물가액:219,500,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

I. 대상물건 개요

1. 일련번호((1)) ~ ((18))

소재지	경기도 용인시 기흥구 언남동 503				건물명	스파팰리스리가 제101동			
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕				규모	지상20층			
용도	아파트				사용승인일	2012. 02. 08			
설비명	위생	급탕	난방	냉방	승강기	소방	주차	방송	비고
설치유무	○	○	○	-	○	○	○	○	

일련번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율 (%)
(1)	제4층/제403호	-	126. 63	33. 7813	160. 4113	78. 9
(2)	제5층/제503호	-	126. 63	33. 7813	160. 4113	78. 9
(3)	제6층/제603호	-	126. 63	33. 7813	160. 4113	78. 9
(4)	제7층/제703호	-	126. 63	33. 7813	160. 4113	78. 9
(5)	제7층/제704호	-	127	33. 5773	160. 5773	79. 1
(6)	제8층/제803호	-	126. 63	33. 7813	160. 4113	78. 9
(7)	제8층/제804호	-	127	33. 5773	160. 5773	79. 1
(8)	제9층/제903호	-	126. 63	33. 7813	160. 4113	78. 9
(9)	제10층/제1002호	-	126. 63	33. 7813	160. 4113	78. 9
(10)	제12층/제1202호	-	126. 63	33. 7813	160. 4113	78. 9
(11)	제12층/제1203호	-	126. 63	33. 7813	160. 4113	78. 9
(12)	제12층/제1204호	-	127	33. 5773	160. 5773	79. 1
(13)	제13층/제1303호	-	126. 63	33. 7813	160. 4113	78. 9
(14)	제14층/제1402호	-	126. 63	33. 7813	160. 4113	78. 9

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

일련 번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율(%)
(15)	제14층/제1403호	-	126.63	33.7813	160.4113	78.9
(16)	제15층/제1503호	-	126.63	33.7813	160.4113	78.9
(17)	제19층/제1903호	-	126.63	33.7813	160.4113	78.9
(18)	제20층/제2001호	-	127	33.5773	160.5773	79.1

2. 일련번호((19)) ~ ((48))

소재지	경기도 용인시 기흥구 언남동 503				건물명				
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층				규모				
용도	아파트				사용승인일				
설비명	위생	급탕	난방	냉방	승강기	소방	주차	방송	비고
설치유무	-	-	-	-	-	-	-	-	

일련 번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율(%)
(19)	제4층/제402호	-	126.63	33.7813	160.4113	78.9
(20)	제5층/제502호	-	126.63	33.7813	160.4113	78.9
(21)	제5층/제503호	-	126.63	33.7813	160.4113	78.9
(22)	제6층/제602호	-	126.63	33.7813	160.4113	78.9
(23)	제6층/제603호	-	126.63	33.7813	160.4113	78.9
(24)	제6층/제604호	-	127	33.5773	160.5773	79.1
(25)	제7층/제702호	-	126.63	33.7813	160.4113	78.9
(26)	제7층/제703호	-	126.63	33.7813	160.4113	78.9
(27)	제7층/제704호	-	127	33.5773	160.5773	79.1

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

일련 번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율(%)
(28)	제8층/제802호	-	126.63	33.7813	160.4113	78.9
(29)	제8층/제803호	-	126.63	33.7813	160.4113	78.9
(30)	제8층/제804호	-	127	33.5773	160.5773	79.1
(31)	제9층/제902호	-	126.63	33.7813	160.4113	78.9
(32)	제9층/제903호	-	126.63	33.7813	160.4113	78.9
(33)	제10층/제1002호	-	126.63	33.7813	160.4113	78.9
(34)	제10층/제1003호	-	126.63	33.7813	160.4113	78.9
(35)	제11층/제1102호	-	126.63	33.7813	160.4113	78.9
(36)	제12층/제1202호	-	126.63	33.7813	160.4113	78.9
(37)	제12층/제1203호	-	126.63	33.7813	160.4113	78.9
(38)	제12층/제1204호	-	127	33.5773	160.5773	79.1
(39)	제13층/제1304호	-	127	33.5773	160.5773	79.1
(40)	제14층/제1402호	-	126.63	33.7813	160.4113	78.9
(41)	제14층/제1403호	-	126.63	33.7813	160.4113	78.9
(42)	제15층/제1502호	-	126.63	33.7813	160.4113	78.9
(43)	제15층/제1503호	-	126.63	33.7813	160.4113	78.9
(44)	제16층/제1602호	-	126.63	33.7813	160.4113	78.9
(45)	제16층/제1603호	-	126.63	33.7813	160.4113	78.9
(46)	제17층/제1702호	-	126.63	33.7813	160.4113	78.9

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

일련 번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율(%)
(47)	제17층/제1703호	-	126. 63	33. 7813	160. 4113	78. 9
(48)	제18층/제1802호	-	126. 63	33. 7813	160. 4113	78. 9

※ 본건 전체 등기사항전부증명서상 소유권 · 대지권이 미등기상태임.

※ 상기 공용면적은 '지하주차장' 부분을 제외한 면적임.

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	층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (천원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
1	본단지 제101동	제7층/제701호	127	445, 896	3, 510, 000	14. 03. 19 13. 02. 08
2	본단지 제101동	제17층/제1704호	127	449, 732	3, 540, 000	14. 03. 14 13. 02. 08
3	본단지 제101동	제5층/제502호	126. 63	435, 301	3, 440, 000	14. 01. 08 13. 02. 08

나. 선정사유

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

기호	거래시점	전유면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)	전유면적 비율(%)	전유면적당 단가(원/㎡)
1	14. 03. 19	127	153. 3384	81. 7739	82. 8	3, 510, 000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

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 사정보정요인 없음. (1.00)

4. 시점수정

가. 아파트 매매가격지수

[출처 : 한국감정원 전국주택가격동향조사(2012. 11=100)]

사례 기호	구분	매매가격지수	산출내역	상승률 (%)
거래 사례(1)	2014년 03월	98.9	$(98.8 - 98.9) / 98.9 \times 100$	-0.101% (0.99899)
	2014년 09월	98.8		

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

나. 시점수정치의 결정

한국감정원 전국주택가격동향조사상 주거용부동산 매매가격지수는 인근지역 내 주거용부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되어, 아파트 매매가격지수를 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

5. 지역요인 비교(가치형성요인)

비교 거래사례는 본건과 인근지역내 소재하여 지역요인은 대등함. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

6. 개별요인 비교(가치형성요인)

가. 개별요인의 비교

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

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

※ 2호라인과 3호라인은 1호라인과 4호라인에 비해 내부구조 등에서 선호도가 떨어지는 점을 감안하였음.

※ 10층이상 각호수는 조망 등은 양호하나, 영동고속도로로부터 자동차소음이 심한 것으로 조사되었으며, 이를 감안하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

나. 개별요인의 비교분석

일련 번호	비교사례	외부 요인	건물 요인	개별적 요인	기타 요인	계
(1)	(1) 본단지 제101동 제7층/제701호	1. 00	1. 00	0. 98	1. 00	0. 980
(2)		1. 00	1. 00	0. 98	1. 00	0. 980
(3)		1. 00	1. 00	0. 98	1. 00	0. 980
(4)		1. 00	1. 00	0. 98	1. 00	0. 980
(5)		1. 00	1. 00	1. 00	1. 00	1. 000
(6)		1. 00	1. 00	0. 98	1. 00	0. 980
(7)		1. 00	1. 00	1. 00	1. 00	1. 000
(8)		1. 00	1. 00	0. 98	1. 00	0. 980
(9)		1. 00	1. 00	0. 99	1. 00	0. 990
(10)		1. 00	1. 00	0. 99	1. 00	0. 990
(11)		1. 00	1. 00	0. 99	1. 00	0. 990
(12)		1. 00	1. 00	1. 01	1. 00	1. 010
(13)		1. 00	1. 00	0. 99	1. 00	0. 990
(14)		1. 00	1. 00	0. 99	1. 00	0. 990
(15)		1. 00	1. 00	0. 99	1. 00	0. 990
(16)		1. 00	1. 00	0. 99	1. 00	0. 990
(17)		1. 00	1. 00	0. 99	1. 00	0. 990
(18)		1. 00	1. 00	1. 01	1. 00	1. 010
(19)		1. 00	1. 00	0. 98	1. 00	0. 980
(20)		1. 00	1. 00	0. 98	1. 00	0. 980
(21)		1. 00	1. 00	0. 98	1. 00	0. 980
(22)		1. 00	1. 00	0. 98	1. 00	0. 980
(23)		1. 00	1. 00	0. 98	1. 00	0. 980
(24)		1. 00	1. 00	1. 00	1. 00	1. 000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

일련 번호	비교사례	외부 요인	건물 요인	개별적 요인	기타 요인	계
(25)	(1) 본단지 제101동 제7층/제701호	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980
(26)		1.00	1.00	0.98	1.00	0.980
(27)		1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
(28)		1.00	1.00	0.98	1.00	0.980
(29)		1.00	1.00	0.98	1.00	0.980
(30)		1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
(31)		1.00	1.00	0.98	1.00	0.980
(32)		1.00	1.00	0.98	1.00	0.980
(33)		1.00	1.00	0.99	1.00	0.990
(34)		1.00	1.00	0.99	1.00	0.990
(35)		1.00	1.00	0.99	1.00	0.990
(36)		1.00	1.00	0.99	1.00	0.990
(37)		1.00	1.00	0.99	1.00	0.990
(38)		1.00	1.00	1.01	1.00	1.010
(39)		1.00	1.00	1.01	1.00	1.010
(40)		1.00	1.00	0.99	1.00	0.990
(41)		1.00	1.00	0.99	1.00	0.990
(42)		1.00	1.00	0.99	1.00	0.990
(43)		1.00	1.00	0.99	1.00	0.990
(44)		1.00	1.00	0.99	1.00	0.990
(45)		1.00	1.00	0.99	1.00	0.990
(46)		1.00	1.00	0.99	1.00	0.990
(47)		1.00	1.00	0.99	1.00	0.990
(48)		1.00	1.00	0.99	1.00	0.990

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

7. 기타 참고자료

가. 본건 및 인근 가격수준

지리적위치 (건물명)	구분	가격수준 (원/㎡)	비고
본단지	통칭 46평형	420, 000, 000 ~ 440, 000, 000	

나. 평가사례

[출처 : 협회 감정평가정보]

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
1	본단지 제101동	제19층/제1904호	127	담보	420, 000	3, 310, 000	2014. 08. 25 12. 02. 08
2	본단지 제102동	제4층/제404호	127	담보	430, 000	3, 390, 000	2014. 05. 22 12. 02. 08

다. 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

구분	소재지	기간	낙찰가율 (%)	낙찰률 (%)	비고
아파트	경기도 용인시	최근1년	83. 34	50. 12	총 868건 중 435건 낙찰

8. 전유면적당 단가의 결정

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
(1)	3, 510, 000	1. 00	0. 99899	1. 00	0. 980	3, 440, 000
(2)	3, 510, 000	1. 00	0. 99899	1. 00	0. 980	3, 440, 000
(3)	3, 510, 000	1. 00	0. 99899	1. 00	0. 980	3, 440, 000
(4)	3, 510, 000	1. 00	0. 99899	1. 00	0. 980	3, 440, 000
(5)	3, 510, 000	1. 00	0. 99899	1. 00	1. 000	3, 510, 000
(6)	3, 510, 000	1. 00	0. 99899	1. 00	0. 980	3, 440, 000
(7)	3, 510, 000	1. 00	0. 99899	1. 00	1. 000	3, 510, 000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
(8)	3, 510, 000	1. 00	0. 99899	1. 00	0. 980	3, 440, 000
(9)	3, 510, 000	1. 00	0. 99899	1. 00	0. 990	3, 470, 000
(10)	3, 510, 000	1. 00	0. 99899	1. 00	0. 990	3, 470, 000
(11)	3, 510, 000	1. 00	0. 99899	1. 00	0. 990	3, 470, 000
(12)	3, 510, 000	1. 00	0. 99899	1. 00	1. 010	3, 540, 000
(13)	3, 510, 000	1. 00	0. 99899	1. 00	0. 990	3, 470, 000
(14)	3, 510, 000	1. 00	0. 99899	1. 00	0. 990	3, 470, 000
(15)	3, 510, 000	1. 00	0. 99899	1. 00	0. 990	3, 470, 000
(16)	3, 510, 000	1. 00	0. 99899	1. 00	0. 990	3, 470, 000
(17)	3, 510, 000	1. 00	0. 99899	1. 00	0. 990	3, 470, 000
(18)	3, 510, 000	1. 00	0. 99899	1. 00	1. 010	3, 540, 000
(19)	3, 510, 000	1. 00	0. 99899	1. 00	0. 980	3, 440, 000
(20)	3, 510, 000	1. 00	0. 99899	1. 00	0. 980	3, 440, 000
(21)	3, 510, 000	1. 00	0. 99899	1. 00	0. 980	3, 440, 000
(22)	3, 510, 000	1. 00	0. 99899	1. 00	0. 980	3, 440, 000
(23)	3, 510, 000	1. 00	0. 99899	1. 00	0. 980	3, 440, 000
(24)	3, 510, 000	1. 00	0. 99899	1. 00	1. 000	3, 510, 000
(25)	3, 510, 000	1. 00	0. 99899	1. 00	0. 980	3, 440, 000
(26)	3, 510, 000	1. 00	0. 99899	1. 00	0. 980	3, 440, 000
(27)	3, 510, 000	1. 00	0. 99899	1. 00	1. 000	3, 510, 000
(28)	3, 510, 000	1. 00	0. 99899	1. 00	0. 980	3, 440, 000
(29)	3, 510, 000	1. 00	0. 99899	1. 00	0. 980	3, 440, 000
(30)	3, 510, 000	1. 00	0. 99899	1. 00	1. 000	3, 510, 000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
(31)	3, 510, 000	1. 00	0. 99899	1. 00	0. 980	3, 440, 000
(32)	3, 510, 000	1. 00	0. 99899	1. 00	0. 980	3, 440, 000
(33)	3, 510, 000	1. 00	0. 99899	1. 00	0. 990	3, 470, 000
(34)	3, 510, 000	1. 00	0. 99899	1. 00	0. 990	3, 470, 000
(35)	3, 510, 000	1. 00	0. 99899	1. 00	0. 990	3, 470, 000
(36)	3, 510, 000	1. 00	0. 99899	1. 00	0. 990	3, 470, 000
(37)	3, 510, 000	1. 00	0. 99899	1. 00	0. 990	3, 470, 000
(38)	3, 510, 000	1. 00	0. 99899	1. 00	1. 010	3, 540, 000
(39)	3, 510, 000	1. 00	0. 99899	1. 00	1. 010	3, 540, 000
(40)	3, 510, 000	1. 00	0. 99899	1. 00	0. 990	3, 470, 000
(41)	3, 510, 000	1. 00	0. 99899	1. 00	0. 990	3, 470, 000
(42)	3, 510, 000	1. 00	0. 99899	1. 00	0. 990	3, 470, 000
(43)	3, 510, 000	1. 00	0. 99899	1. 00	0. 990	3, 470, 000
(44)	3, 510, 000	1. 00	0. 99899	1. 00	0. 990	3, 470, 000
(45)	3, 510, 000	1. 00	0. 99899	1. 00	0. 990	3, 470, 000
(46)	3, 510, 000	1. 00	0. 99899	1. 00	0. 990	3, 470, 000
(47)	3, 510, 000	1. 00	0. 99899	1. 00	0. 990	3, 470, 000
(48)	3, 510, 000	1. 00	0. 99899	1. 00	0. 990	3, 470, 000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

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 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
(1)	제4층/제403호	126.63	3,440,000	436,000,000
(2)	제5층/제503호	126.63	3,440,000	436,000,000
(3)	제6층/제603호	126.63	3,440,000	436,000,000
(4)	제7층/제703호	126.63	3,440,000	436,000,000
(5)	제7층/제704호	127	3,510,000	446,000,000
(6)	제8층/제803호	126.63	3,440,000	436,000,000
(7)	제8층/제804호	127	3,510,000	446,000,000
(8)	제9층/제903호	126.63	3,440,000	436,000,000
(9)	제10층/제1002호	126.63	3,470,000	439,000,000
(10)	제12층/제1202호	126.63	3,470,000	439,000,000
(11)	제12층/제1203호	126.63	3,470,000	439,000,000
(12)	제12층/제1204호	127	3,540,000	450,000,000
(13)	제13층/제1303호	126.63	3,470,000	439,000,000
(14)	제14층/제1402호	126.63	3,470,000	439,000,000
(15)	제14층/제1403호	126.63	3,470,000	439,000,000
(16)	제15층/제1503호	126.63	3,470,000	439,000,000
(17)	제19층/제1903호	126.63	3,470,000	439,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
(18)	제20층/제2001호	127	3,540,000	450,000,000
(19)	제4층/제402호	126.63	3,440,000	436,000,000
(20)	제5층/제502호	126.63	3,440,000	436,000,000
(21)	제5층/제503호	126.63	3,440,000	436,000,000
(22)	제6층/제602호	126.63	3,440,000	436,000,000
(23)	제6층/제603호	126.63	3,440,000	436,000,000
(24)	제6층/제604호	127	3,510,000	446,000,000
(25)	제7층/제702호	126.63	3,440,000	436,000,000
(26)	제7층/제703호	126.63	3,440,000	436,000,000
(27)	제7층/제704호	127	3,510,000	446,000,000
(28)	제8층/제802호	126.63	3,440,000	436,000,000
(29)	제8층/제803호	126.63	3,440,000	436,000,000
(30)	제8층/제804호	127	3,510,000	446,000,000
(31)	제9층/제902호	126.63	3,440,000	436,000,000
(32)	제9층/제903호	126.63	3,440,000	436,000,000
(33)	제10층/제1002호	126.63	3,470,000	439,000,000
(34)	제10층/제1003호	126.63	3,470,000	439,000,000
(35)	제11층/제1102호	126.63	3,470,000	439,000,000
(36)	제12층/제1202호	126.63	3,470,000	439,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
(37)	제12층/제1203호	126.63	3,470,000	439,000,000
(38)	제12층/제1204호	127	3,540,000	450,000,000
(39)	제13층/제1304호	127	3,540,000	450,000,000
(40)	제14층/제1402호	126.63	3,470,000	439,000,000
(41)	제14층/제1403호	126.63	3,470,000	439,000,000
(42)	제15층/제1502호	126.63	3,470,000	439,000,000
(43)	제15층/제1503호	126.63	3,470,000	439,000,000
(44)	제16층/제1602호	126.63	3,470,000	439,000,000
(45)	제16층/제1603호	126.63	3,470,000	439,000,000
(46)	제17층/제1702호	126.63	3,470,000	439,000,000
(47)	제17층/제1703호	126.63	3,470,000	439,000,000
(48)	제18층/제1802호	126.63	3,470,000	439,000,000
합계		<u>6,081.57</u>		<u>21,100,000,000</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 "경찰대학"에서 남서측으로 직선거리 약 650m 지점에 위치함.

2. 부근상황

본건 주변은 대단위 아파트단지(동일하이빌, 동부 등)가 밀집한 주거지대이며, 서측 인근으로 음식점, 편의점, 은행, 소규모 점포 등 각종 근린생활시설이 연이어 소재하는 등 제반 입지여건 무난함.

3. 교통상황

본건까지 차량의 통행이 가능하며, 남측 인근도로변으로 노선버스 및 마을버스 정류장이 위치하는 등 제반 대중교통 이용여건 보통함.

4. 접면도로 상황

아파트단지 내 도로는 남동측 및 남서측으로 노폭 약 18m, 12m의 아스콘 포장도로와 각각 접해 있음.

5. 토지이용계획 및 공법상제한사항

제2종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 대로2류(폭 30M-35M) (보조간선도로) (접함), 소로 3류(폭 8M) (접함), 중로1류(폭 20M-25M) (보조간선도로) (접함), 중로2류(폭 15M-20M) (국지도로) (접함), 가축사육제한구역(2013-09-26), 준보전산지, 성장관리권역, 상대정화구역, (한강) 폐기물매립시설 설치제한지역임.

6. 기타사항

해당사항 없음.

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

II. 건 물 상 황

1. 건물의 구조

일련번호(1~48) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상20층인 제101동 및 제102동 내
48개호로서, (사용승인일 : 2013. 02. 08)

외벽 : 석재붙임 및 모르타르 위 페인트 등
내벽 : 벽지도배 등
바닥 : 강화마루 깔기 등
천장 : 천장지도배 등
창호 : 시스템창호 복층유리 이중창임.

2. 이용상태

일련번호(1~48) : 각 아파트(방4, 거실, 주방겸식당, 드레스룸, 욕실겸화장실2, 현관,
발코니)

3. 위생 및 냉·난방설비, 기타설비

급·배수설비, 위생설비, 열병합난방설비, 승강기설비, 옥내소화전, 스프링클러설비, 지하주
차장시설, 자동환기장치, 일부세대 제습냉방시스템설비 등 되어 있음.

4. 부합물 및 종물관계

해당사항 없음.

5. 임대관계

임대미상임.

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

6. 전입세대 열람내역

본건을 주소지로 한 주민등록 전입세대는 전체 없는 것으로 관할주민센터에서 2014. 10. 31. 자로 조사되었음.

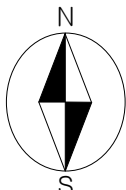
7. 공부와의 차이

해당사항 없음.

8. 기타사항

해당사항 없음.

일련번호 : ()



경기도 용인시 기흥구 언남동 503



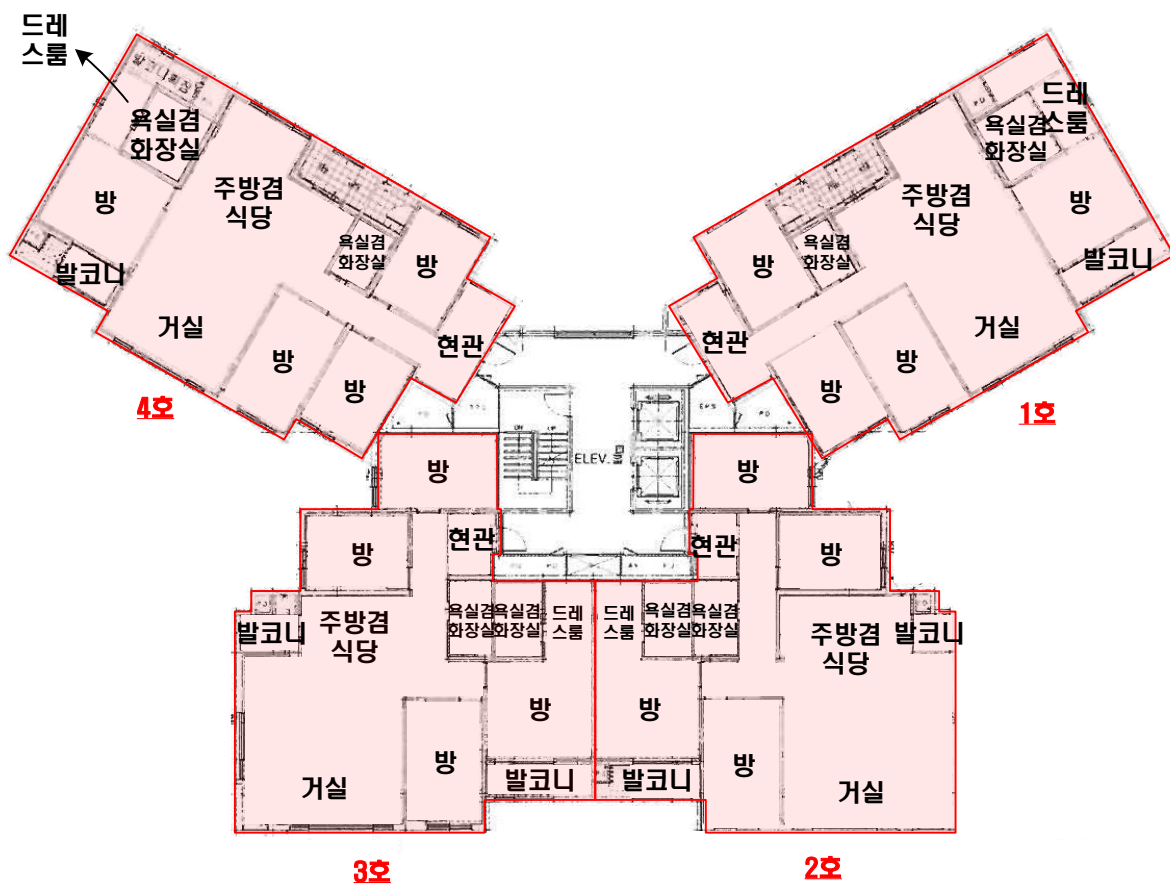
일련번호 : ()



경기도 용인시 기흥구 언남동 503

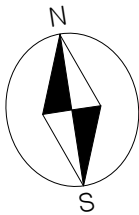


스파팰리스 제101동 2층~19층



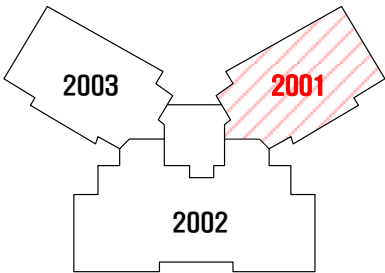
내 부 구조도

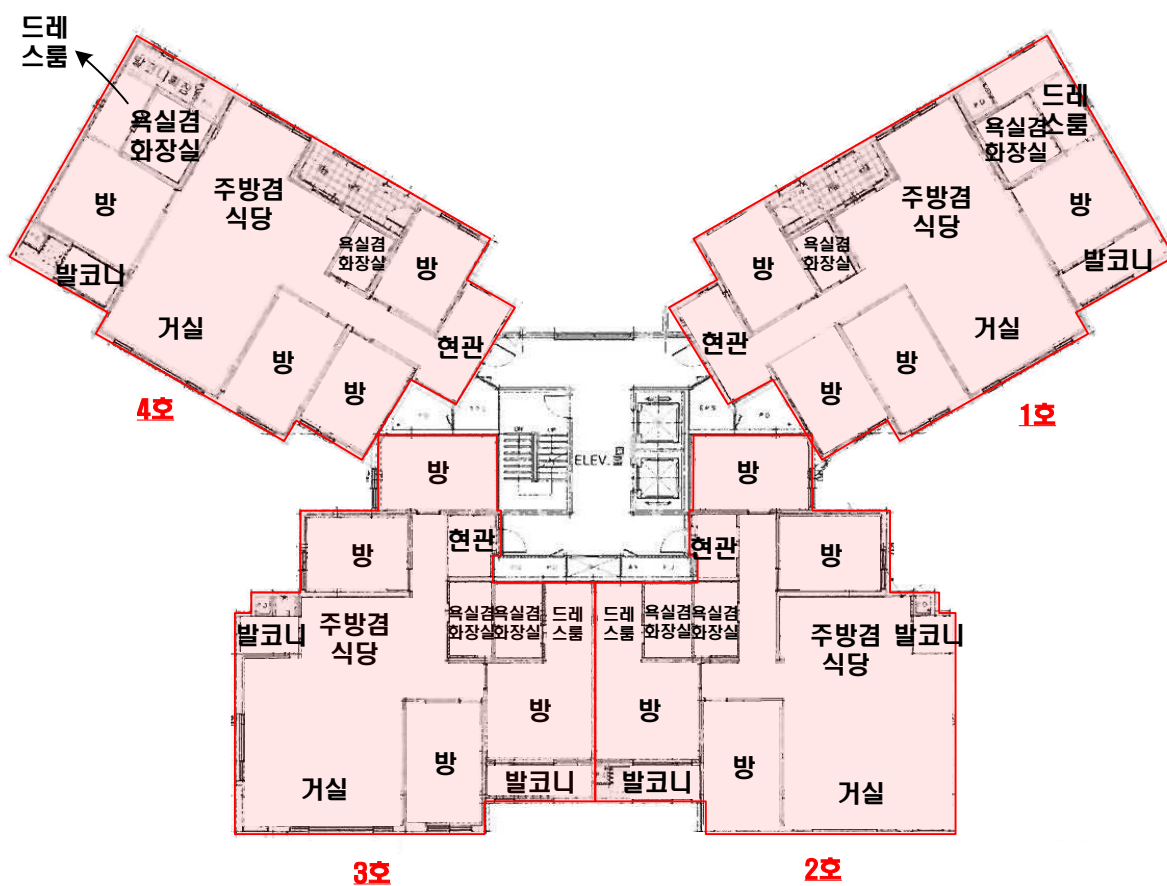
일련번호 : ()



No scale

스파텔리스리가 제101동 20층 2001호

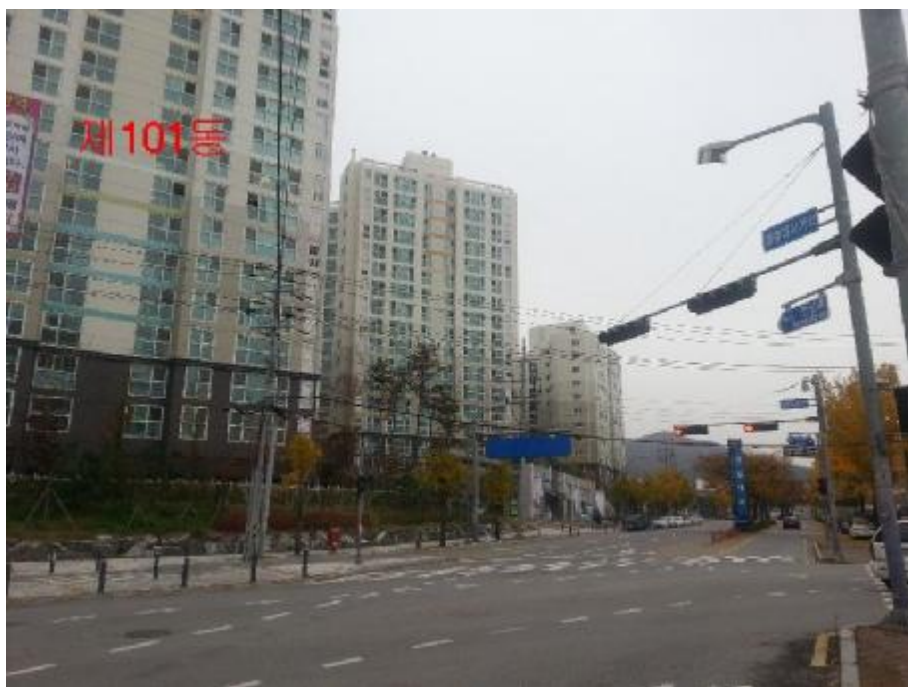




현 황 사 진



본건물 전경



본건물 전경

현 황 사 진



제101동 전경

현 황 사 진



제102동 전경

현 황 사 진



주 출입구



단지 내부

현 황 사 진



2호라인 내부



2호라인 내부

현 황 사 진



3호라인 내부



3호라인 내부

현 황 사 진



4호라인 내부



4호라인 내부