


# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	 ( )
건명	- 1 102 41 <sup>1029</sup>
감정평가서번호	DA144-040902

( )

, ( ), ( )



( )

=====

.

	1029	-	1	102	41
	\ 18,648,000,000.-				
				-	

.

1.

		( )			
		-	-		

2

	( )	2013.09.02	2013 101854 (33)
	-	-	

.

: 2014.04.10

( )

	( \ 18,648,000,000.- )					
		( )			( )	
		-			( )	
( )		( )				
					-	
		( )				
			2014.04.14.	2014.04.14.	2014.04.16.	
	( ) ( )					
		( )		( )	( / )	( )
		42		42	-	18,648,000,000
						<u>\ 18,648,000,000.-</u>
		-		-		
	:					

## I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 용인시 기흥구 영덕동 소재 “흥덕중학교” 남동측 인근에 위치하는 유·타워 제지1층 제비102호와 41개호수로서 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 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 2014.04.14.임.

## IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출에 관한 의견

1. 본건 집합건물은 인근의 동류형 또는 유사 상가의 적절한 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.
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 집합건축물대장상 도면으로 위치확인하였음.

( )

					( )		( )	
		1029						
		-		( )				
				34				
	[			4	2,861.35			
				3	18,461.66			
				2	21,634.6			
	120			1	15,497.26			
				1	8,375.01			
				2	6,386.99			
				3	1,872.66			
				4	2,030.11			
				5	2,000.8			
				6	2,000.8			
				7	2,030.11			
				8	2,000.8			
				9	2,000.8			
				10	2,030.11			
				11	2,000.8			
				12	2,000.8			

( )

					( )		( )	
				13	2,030.11			
				14	2,000.8			
				15	2,000.8			
				16	2,030.11			
				17	2,000.8			
				18	2,000.8			
				19	2,030.11			
				20	2,000.8			
				21	2,000.8			
				22	2,030.11			
				23	2,000.8			
				24	2,000.8			
				25	2,059.54			
				26	1,686.82			
				27	1,686.82			
				28	2,060.62			
				29	2,031.95			
				30	2,061.26			
				31	2,031.95			

( )

					( )		( )	
1		1029		32	2,016.56			
				33	1,987.25			
				34	1,987.25			
					25,486			
(1)				( )				
				1 102	54.46	54.46	349,000,000	
				1	20.78	20.78		
				/	/25,486			
(2)							:104,700,000	
							:244,300,000	
				1 103	56.75	56.75	364,000,000	
				1	21.66	21.66		
(3)				/	/25,486			
							:109,200,000	
							:254,800,000	
				1 104	59.03	59.03	378,000,000	
				1	22.53	22.53		
				/	/25,486			
							:113,400,000	
							:264,600,000	

( )

					( )		( )	
(4)				1	105	65.79	65.79	422,000,000
				1		25.11	25.11	
				/		/25,486		
(5)				1	111	71.12	71.12	456,000,000
				1		27.14	27.14	
				/		/25,486		
(6)				1	117	122.40	122.4	785,000,000
				1		46.71	46.71	
				/		/25,486		
(7)				1	123	146.16	146.16	630,000,000
				1		55.78	55.78	
				/		/25,486		



( )

					( )		( )	
(8)				1 124	159.65	159.65	688,000,000	
				1	60.88	60.88		
				/	/25,486			
(9)							:206,400,000	
							:481,600,000	
(10)				1 126	59.85	59.85	299,000,000	
				1	22.84	22.84		
				/	/25,486			
(11)							:89,700,000	
							:209,300,000	
(10)				1 129	59.85	59.85	299,000,000	
				1	22.84	22.84		
				/	/25,486			
(11)							:89,700,000	
							:209,300,000	
(11)				1 130	59.85	59.85	299,000,000	
				1	22.84	22.84		
				/	/25,486			
(11)							:89,700,000	
							:209,300,000	

( )

					( )		( )	
(12)				1	131	59.85	59.85	299,000,000
				1		22.84	22.84	
				/		/25,486		
(13)								: 89,700,000
								: 209,300,000
(14)				1	140	73.08	73.08	202,000,000
				1		27.89	27.89	
				/		/25,486		
(15)								: 60,600,000
								: 141,400,000
(16)				1	141	73.08	73.08	202,000,000
				1		27.89	27.89	
				/		/25,486		
(17)								: 60,600,000
								: 141,400,000
(18)				1	142	73.08	73.08	202,000,000
				1		27.89	27.89	
				/		/25,486		
(19)								: 60,600,000
								: 141,400,000





( )

					( )		( )	
(24)				1 117	68.63	68.63	368,000,000	
				1	26.19	26.19		
				/	/25,486			
(25)							:110,400,000	
							:257,600,000	
(26)				1 118	53.13	53.13	295,000,000	
				1	20.27	20.27		
				/	/25,486			
(27)							:88,500,000	
							:206,500,000	
(26)				1 119	55.44	55.44	308,000,000	
				1	21.16	21.16		
				/	/25,486			
(27)							:92,400,000	
							:215,600,000	
(27)				1 120	55.44	55.44	308,000,000	
				1	21.16	21.16		
				/	/25,486			
(27)							:92,400,000	
							:215,600,000	

( )

					( )		( )	
(28)				1 121	55.44	55.44	308,000,000	
				1	21.16	21.16		
				/	/25,486			
(29)							: 92,400,000	
							: 215,600,000	
(30)				1 122	55.44	55.44	308,000,000	
				1	21.16	21.16		
				/	/25,486			
(31)							: 92,400,000	
							: 215,600,000	
(32)				1 123	55.44	55.44	308,000,000	
				1	21.16	21.16		
				/	/25,486			
(33)							: 92,400,000	
							: 215,600,000	
(34)				1 124	55.44	55.44	308,000,000	
				1	21.16	21.16		
				/	/25,486			
(35)							: 92,400,000	
							: 215,600,000	







( )

					( )		( )	
(40)				3      304	233.56	233.56	607,000,000	
				1	89.12	89.12		
				/	/25,486			
							:182,100,000	
(41)				34      3406	69.73	69.73	243,000,000	
				1	26.56	26.56		
				/	/25,486			
							:72,900,000	
(42)				34      3417	46.45	46.45	162,000,000	
				1	17.73	17.73		
				/	/25,486			
							:48,600,000	
							<u>\ 18,648,000,000.-</u>	
				-		-		

## I. 대상물건 개요

소재지	경기도 용인시 기흥구 영덕동 1029				건물명	유-타워			
구조	철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕				규모	지하4층/지상34층			
용도	근린생활시설 및 공장				사용승인일	2011.05.03			
설비명	위생	급탕	난방	냉방	승강기	소방	주차	방송	비고
설치유무	○	○	○	○	○	○	○	○	

일련 번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율(%)
(1)	제지1층/제비102호	20.78	54.46	57.19	111.65	48.8
(2)	제지1층/제비103호	21.66	56.75	59.59	116.34	48.8
(3)	제지1층/제비104호	22.53	59.03	61.99	121.02	48.8
(4)	제지1층/제비105호	25.11	65.79	69.08	134.87	48.8
(5)	제지1층/제비111호	27.14	71.12	74.68	145.8	48.8
(6)	제지1층/제비117호	46.71	122.4	128.53	250.93	48.8
(7)	제지1층/제비123호	55.78	146.16	153.48	299.64	48.8
(8)	제지1층/제비124호	60.88	159.65	167.52	327.17	48.8
(9)	제지1층/제비126호	22.84	59.85	62.86	122.71	48.8
(10)	제지1층/제비129호	22.84	59.85	62.86	122.71	48.8
(11)	제지1층/제비130호	22.84	59.85	62.86	122.71	48.8
(12)	제지1층/제비131호	22.84	59.85	62.86	122.71	48.8
(13)	제지1층/제비140호	27.89	73.08	76.75	149.83	48.8
(14)	제지1층/제비141호	27.89	73.08	76.75	149.83	48.8
(15)	제지1층/제비142호	27.89	73.08	76.75	149.83	48.8
(16)	제지1층/제비143호	27.89	73.08	76.75	149.83	48.8
(17)	제지1층/제비144호	27.89	73.08	76.75	149.83	48.8

일련 번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율(%)
(18)	제지1층/제비145호	27.89	73.08	76.75	149.83	48.8
(19)	제지1층/제비146호	25.9	67.86	71.27	139.13	48.8
(20)	제지1층/제비154호	58.08	152.2	159.84	312.04	48.8
(21)	제1층/제112호	102.87	269.66	283.16	552.82	48.8
(22)	제1층/제115호	78.82	206.55	216.9	423.45	48.8
(23)	제1층/제116호	30.75	80.57	84.62	165.19	48.8
(24)	제1층/제117호	26.19	68.63	72.08	140.71	48.8
(25)	제1층/제118호	20.27	53.13	55.79	108.92	48.8
(26)	제1층/제119호	21.16	55.44	58.22	113.66	48.8
(27)	제1층/제120호	21.16	55.44	58.22	113.66	48.8
(28)	제1층/제121호	21.16	55.44	58.22	113.66	48.8
(29)	제1층/제122호	21.16	55.44	58.22	113.66	48.8
(30)	제1층/제123호	21.16	55.44	58.22	113.66	48.8
(31)	제1층/제124호	21.16	55.44	58.22	113.66	48.8
(32)	제1층/제125호	21.16	55.44	58.22	113.66	48.8
(33)	제1층/제129호	27.44	71.9	75.5	147.4	48.8
(34)	제1층/제141호	34.76	91.1	95.67	186.77	48.8
(35)	제1층/제143호	28.28	74.12	77.83	151.95	48.8
(36)	제2층/제215호	42.31	110.88	116.45	227.33	48.8
(37)	제2층/제216호	42.31	110.88	116.45	227.33	48.8
(38)	제2층/제220호	37.88	99.27	104.25	203.52	48.8
(39)	제2층/제221호	54.82	143.64	150.82	294.46	48.8
(40)	제3층/제304호	89.12	233.56	245.27	478.83	48.8
(41)	제34층/제3406호	26.56	69.73	73.29	143.02	48.8
(42)	제34층/제3417호	17.73	46.45	48.78	95.23	48.8

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 (㎡)	분양면적 (㎡)	거래금액 (천원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
1	영덕동 1029	유-타워 지1층/비153호	148.14	303.71	248,055	1,670,000	2012.10.18 2011.05.03
2	영덕동 1029	유-타워 1층/138호 외	200.07	410.17	1,192,673	5,960,000	2012.03.08 2011.05.03
3	영덕동 1029	유-타워 2층/201호	197.53	404.96	588,001	2,970,000	2012.05.24 2011.05.03
4	영덕동 1029	유-타워 33층/3305호	48.39	99.21	165,000	3,400,000	2012.12.01 2011.05.03

나. 선정사유

인근지역내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례기호(1), 사례기호(2), 사례기호(3), 사례기호(4)를 비교 거래사례로 선정함.

기호	거래시점	전유면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)	전유면적 비율(%)	전유면적당 단가(원/㎡)
1	2012.10.18	148.14	303.71	56.53	48.8	1,670,000
2	2012.03.08	200.07	410.17	76.34	48.8	5,960,000
3	2012.05.24	197.53	404.96	75.38	48.8	2,970,000
4	2012.12.01	48.39	99.21	18.47	48.8	3,400,000

※상세선정내역

사례기호(1): 일련번호(20), 사례기호(2): 일련번호(1~19,21~35)

사례기호(3): 일련번호(36~40), 사례기호(4): 일련번호(41,42)

### 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 (%)
1	2012년 10월	104.92	$(107.67 - 104.92) / 104.92 \times 100$	2.621% (1.02621)
	2014년 02월	107.67		
2	2012년 03월	104.15	$(107.67 - 104.15) / 104.15 \times 100$	3.38% (1.0338)
	2014년 02월	107.67		
3	2012년 05월	104.36	$(107.67 - 104.36) / 104.36 \times 100$	3.172% (1.03172)
	2014년 02월	107.67		
4	2012년 12월	105.32	$(107.67 - 105.32) / 105.32 \times 100$	2.231% (1.02231)
	2014년 02월	107.67		

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

#### 나. 시점수정치의 결정

한국감정원 전국주택가격동향조사상 매매가격지수는 인근지역 내 주거용부동산의 가격변동 추이를 적절히 반영하나, 비주거용건물의 가격변동추이를 적절히 반영한다고 보기 곤란하여, 경기변동에 민감한 본건과 같은 비주거용건물은 부동산지수(생산자물가지수)를 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.

조건	항 목	세 항 목
외부 요인	가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
	접근조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성 등
	환경 조건	고객의 유동성과의 적합성, 인근환경, 자연환경 등
	행정적조건	행정상의 규제 정도 등
	기타조건	장래의 동향, 기타
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
(1)	(2)영덕동 1029 유-타워 1층/138호외	1.00	1.00	1.04	1.00	1.040
(2)	(2)영덕동 1029 유-타워 1층/138호외	1.00	1.00	1.04	1.00	1.040
(3)	(2)영덕동 1029 유-타워 1층/138호외	1.00	1.00	1.04	1.00	1.040
(4)	(2)영덕동 1029 유-타워 1층/138호외	1.00	1.00	1.04	1.00	1.040
(5)	(2)영덕동 1029 유-타워 1층/138호외	1.00	1.00	1.04	1.00	1.040
(6)	(2)영덕동 1029 유-타워 1층/138호외	1.00	1.00	1.04	1.00	1.040
(7)	(2)영덕동 1029 유-타워 1층/138호외	1.00	1.00	0.70	1.00	0.700
(8)	(2)영덕동 1029 유-타워 1층/138호외	1.00	1.00	0.70	1.00	0.700
(9)	(2)영덕동 1029 유-타워 1층/138호외	1.00	1.00	0.81	1.00	0.810
(10)	(2)영덕동 1029 유-타워 1층/138호외	1.00	1.00	0.81	1.00	0.810
(11)	(2)영덕동 1029 유-타워 1층/138호외	1.00	1.00	0.81	1.00	0.810
(12)	(2)영덕동 1029 유-타워 1층/138호외	1.00	1.00	0.81	1.00	0.810
(13)	(2)영덕동 1029 유-타워 1층/138호외	1.00	1.00	0.45	1.00	0.450
(14)	(2)영덕동 1029 유-타워 1층/138호외	1.00	1.00	0.45	1.00	0.450
(15)	(2)영덕동 1029 유-타워 1층/138호외	1.00	1.00	0.45	1.00	0.450
(16)	(2)영덕동 1029 유-타워 1층/138호외	1.00	1.00	0.45	1.00	0.450
(17)	(2)영덕동 1029 유-타워 1층/138호외	1.00	1.00	0.45	1.00	0.450
(18)	(2)영덕동 1029 유-타워 1층/138호외	1.00	1.00	0.45	1.00	0.450
(19)	(2)영덕동 1029 유-타워 1층/138호외	1.00	1.00	0.45	1.00	0.450
(20)	(1)영덕동 1029 유-타워 지1층/비153호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
(21)	(2)영덕동 1029 유-타워 1층/138호외	1.00	1.00	1.60	1.00	1.600

일련 번호	비교사례	외부 요인	건물 요인	개별적 요인	기타 요인	계
(22)	(2)영덕동 1029 유-타워 1층/138호외	1.00	1.00	1.55	1.00	1.550
(23)	(2)영덕동 1029 유-타워 1층/138호외	1.00	1.00	0.87	1.00	0.870
(24)	(2)영덕동 1029 유-타워 1층/138호외	1.00	1.00	0.87	1.00	0.870
(25)	(2)영덕동 1029 유-타워 1층/138호외	1.00	1.00	0.90	1.00	0.900
(26)	(2)영덕동 1029 유-타워 1층/138호외	1.00	1.00	0.90	1.00	0.900
(27)	(2)영덕동 1029 유-타워 1층/138호외	1.00	1.00	0.90	1.00	0.900
(28)	(2)영덕동 1029 유-타워 1층/138호외	1.00	1.00	0.90	1.00	0.900
(29)	(2)영덕동 1029 유-타워 1층/138호외	1.00	1.00	0.90	1.00	0.900
(30)	(2)영덕동 1029 유-타워 1층/138호외	1.00	1.00	0.90	1.00	0.900
(31)	(2)영덕동 1029 유-타워 1층/138호외	1.00	1.00	0.90	1.00	0.900
(32)	(2)영덕동 1029 유-타워 1층/138호외	1.00	1.00	0.90	1.00	0.900
(33)	(2)영덕동 1029 유-타워 1층/138호외	1.00	1.00	0.87	1.00	0.870
(34)	(2)영덕동 1029 유-타워 1층/138호외	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
(35)	(2)영덕동 1029 유-타워 1층/138호외	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
(36)	(3)영덕동 1029 유-타워 2층/201호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
(37)	(3)영덕동 1029 유-타워 2층/201호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
(38)	(3)영덕동 1029 유-타워 2층/201호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
(39)	(3)영덕동 1029 유-타워 2층/201호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
(40)	(3)영덕동 1029 유-타워 2층/201호	1.00	1.00	0.85	1.00	0.850
(41)	(4)영덕동 1029 유-타워 33층/3305호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
(42)	(4)영덕동 1029 유-타워 33층/3305호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000



7. 기타 참고자료

가. 본건 및 인근 가격수준

지리적위치 (건물명)	구분	전유면적 기준 가격수준 (원/㎡)	비고
본건물	1층 전면	9,000,000 ~ 10,500,000	북측 주출입구
	1층 후면, 측면	5,200,000 ~ 6,300,000	북측 주출입구 기준 후면, 측면
	지하1층 전면	4,500,000 ~ 6,600,000	동측도로기준 현황 1층 공개공지주변
	지하1층 후면	2,700,000 ~ 3,000,000	동측도로기준 현황1층
	2층~3층	2,500,000 ~ 3,200,000	

나. 평가사례

[ 출처 : 협회 감정평가정보 ]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
1	영덕동 1029	유-타워 지1층/비160호	248.4	509.25	경매	537,000	2,160,000	2013.09.24 2011.05.03
2	영덕동 1029	유-타워 26층/2602호	111.11	227.79	경매	380,000	3,420,000	2013.04.11 2011.05.03
3	영덕동 1029	유-타워 1층/133호	758.17	1,554.33	담보	4,120,000	5,430,000	2013.02.06 2011.05.03
4	영덕동 1029	유-타워 1층/127호	220.9	452.88	담보	1,800,000	8,140,000	2012.03.20 2011.05.03
5 (본건)	영덕동 1029	유-타워 지1층/비117호	122.4	250.93	담보	956,000	7,810,000	2011.07.20 2011.05.03
6 (본건)	영덕동 1029	유-타워 지1층/비123호	146.16	299.64	담보	571,000	3,900,000	2011.07.20 2011.05.03
7 (본건)	영덕동 1029	유-타워 1층/112호	269.66	552.82	담보	3,010,000	11,160,000	2011.07.20 2011.05.03
8 (본건)	영덕동 1029	유-타워 3층/304호	233.56	478.83	담보	652,000	2,790,000	2011.07.20 2011.05.03

다. 평가대상 지역의 경매통계분석

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

구분	소재지	기간	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
상가	용인시 기흥구	최근1년간	50.4	57	총234건
아파트형 공장		최근1년간	77.71	7	총16건

8. 전유면적당 단가의 결정

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
(1)	5,960,000	1.00	1.03380	1.00	1.040	6,410,000
(2)	5,960,000	1.00	1.03380	1.00	1.040	6,410,000
(3)	5,960,000	1.00	1.03380	1.00	1.040	6,410,000
(4)	5,960,000	1.00	1.03380	1.00	1.040	6,410,000
(5)	5,960,000	1.00	1.03380	1.00	1.040	6,410,000
(6)	5,960,000	1.00	1.03380	1.00	1.040	6,410,000
(7)	5,960,000	1.00	1.03380	1.00	0.700	4,310,000
(8)	5,960,000	1.00	1.03380	1.00	0.700	4,310,000
(9)	5,960,000	1.00	1.03380	1.00	0.810	4,990,000
(10)	5,960,000	1.00	1.03380	1.00	0.810	4,990,000
(11)	5,960,000	1.00	1.03380	1.00	0.810	4,990,000
(12)	5,960,000	1.00	1.03380	1.00	0.810	4,990,000
(13)	5,960,000	1.00	1.03380	1.00	0.450	2,770,000
(14)	5,960,000	1.00	1.03380	1.00	0.450	2,770,000
(15)	5,960,000	1.00	1.03380	1.00	0.450	2,770,000
(16)	5,960,000	1.00	1.03380	1.00	0.450	2,770,000
(17)	5,960,000	1.00	1.03380	1.00	0.450	2,770,000
(18)	5,960,000	1.00	1.03380	1.00	0.450	2,770,000

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
(19)	5,960,000	1.00	1.03380	1.00	0.450	2,770,000
(20)	1,670,000	1.00	1.02621	1.00	1.000	1,710,000
(21)	5,960,000	1.00	1.03380	1.00	1.600	9,860,000
(22)	5,960,000	1.00	1.03380	1.00	1.550	9,550,000
(23)	5,960,000	1.00	1.03380	1.00	0.870	5,360,000
(24)	5,960,000	1.00	1.03380	1.00	0.870	5,360,000
(25)	5,960,000	1.00	1.03380	1.00	0.900	5,550,000
(26)	5,960,000	1.00	1.03380	1.00	0.900	5,550,000
(27)	5,960,000	1.00	1.03380	1.00	0.900	5,550,000
(28)	5,960,000	1.00	1.03380	1.00	0.900	5,550,000
(29)	5,960,000	1.00	1.03380	1.00	0.900	5,550,000
(30)	5,960,000	1.00	1.03380	1.00	0.900	5,550,000
(31)	5,960,000	1.00	1.03380	1.00	0.900	5,550,000
(32)	5,960,000	1.00	1.03380	1.00	0.900	5,550,000
(33)	5,960,000	1.00	1.03380	1.00	0.870	5,360,000
(34)	5,960,000	1.00	1.03380	1.00	1.000	6,160,000
(35)	5,960,000	1.00	1.03380	1.00	1.000	6,160,000
(36)	2,970,000	1.00	1.03172	1.00	1.000	3,060,000
(37)	2,970,000	1.00	1.03172	1.00	1.000	3,060,000
(38)	2,970,000	1.00	1.03172	1.00	1.000	3,060,000
(39)	2,970,000	1.00	1.03172	1.00	1.000	3,060,000
(40)	2,970,000	1.00	1.03172	1.00	0.850	2,600,000
(41)	3,400,000	1.00	1.02231	1.00	1.000	3,480,000
(42)	3,400,000	1.00	1.02231	1.00	1.000	3,480,000

### 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 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
(1)	제지1층/제비102호	54.46	111.65	6,410,000	349,000,000
(2)	제지1층/제비103호	56.75	116.34	6,410,000	364,000,000
(3)	제지1층/제비104호	59.03	121.02	6,410,000	378,000,000
(4)	제지1층/제비105호	65.79	134.87	6,410,000	422,000,000
(5)	제지1층/제비111호	71.12	145.8	6,410,000	456,000,000
(6)	제지1층/제비117호	122.4	250.93	6,410,000	785,000,000
(7)	제지1층/제비123호	146.16	299.64	4,310,000	630,000,000
(8)	제지1층/제비124호	159.65	327.17	4,310,000	688,000,000
(9)	제지1층/제비126호	59.85	122.71	4,990,000	299,000,000
(10)	제지1층/제비129호	59.85	122.71	4,990,000	299,000,000
(11)	제지1층/제비130호	59.85	122.71	4,990,000	299,000,000
(12)	제지1층/제비131호	59.85	122.71	4,990,000	299,000,000
(13)	제지1층/제비140호	73.08	149.83	2,770,000	202,000,000
(14)	제지1층/제비141호	73.08	149.83	2,770,000	202,000,000
(15)	제지1층/제비142호	73.08	149.83	2,770,000	202,000,000
(16)	제지1층/제비143호	73.08	149.83	2,770,000	202,000,000
(17)	제지1층/제비144호	73.08	149.83	2,770,000	202,000,000
(18)	제지1층/제비145호	73.08	149.83	2,770,000	202,000,000
(19)	제지1층/제비146호	67.86	139.13	2,770,000	188,000,000
(20)	제지1층/제비154호	152.2	312.04	1,710,000	260,000,000
(21)	제1층/제112호	269.66	552.82	9,860,000	2,659,000,000

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
(22)	제1층/제115호	206.55	423.45	9,550,000	1,973,000,000
(23)	제1층/제116호	80.57	165.19	5,360,000	432,000,000
(24)	제1층/제117호	68.63	140.71	5,360,000	368,000,000
(25)	제1층/제118호	53.13	108.92	5,550,000	295,000,000
(26)	제1층/제119호	55.44	113.66	5,550,000	308,000,000
(27)	제1층/제120호	55.44	113.66	5,550,000	308,000,000
(28)	제1층/제121호	55.44	113.66	5,550,000	308,000,000
(29)	제1층/제122호	55.44	113.66	5,550,000	308,000,000
(30)	제1층/제123호	55.44	113.66	5,550,000	308,000,000
(31)	제1층/제124호	55.44	113.66	5,550,000	308,000,000
(32)	제1층/제125호	55.44	113.66	5,550,000	308,000,000
(33)	제1층/제129호	71.9	147.4	5,360,000	385,000,000
(34)	제1층/제141호	91.1	186.77	6,160,000	561,000,000
(35)	제1층/제143호	74.12	151.95	6,160,000	457,000,000
(36)	제2층/제215호	110.88	227.33	3,060,000	339,000,000
(37)	제2층/제216호	110.88	227.33	3,060,000	339,000,000
(38)	제2층/제220호	99.27	203.52	3,060,000	304,000,000
(39)	제2층/제221호	143.64	294.46	3,060,000	440,000,000
(40)	제3층/제304호	233.56	478.83	2,600,000	607,000,000
(41)	제34층/제3406호	69.73	143.02	3,480,000	243,000,000
(42)	제34층/제3417호	46.45	95.23	3,480,000	162,000,000
합계		<u>3,751.45</u>	<u>7,690.96</u>		<u>18,648,000,000</u>



## I. 입 지 조 건

### 1. 지리적 위치

-용인시는 한반도의 중앙, 경기도의 중남부에 위치하는 지역으로 동측으로 이천시, 서측으로 수원시 및 화성시, 남측으로 안성시 및 평택시, 북측으로 성남시 및 광주시와 접하고 있음. 용인시 기흥구는 북측으로는 용인 수지구, 서측으로는 수원 영통구, 동측으로는 용인 처인구, 남측으로는 화성시와 연결하고 있음.

-본건은 경기도 용인시 기흥구 영덕동 소재 “흥덕중학교” 남동측 인근에 위치하는 유·타워 제지1층 제비102호와 41개호수입.

### 2. 부근상황

본건 인근으로 각급 학교, 공원 및 대규모 아파트단지 및 근린생활시설, 단독주택 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

### 3. 교통상황

-용인시 기흥구는 분당선이 통과하고, 용인경량전철이 2013년 4월에 개통되었으며, 경부고속도로, 영동고속도로가 통과하고 있는 등 경기남부지역 교통의 요충지 역할을 담당하고 있음.

-본건까지 차량의 접근이 가능하며 인근에 노선버스 정류장 및 용인-서울고속국도 흥덕IC가 소재하여 제반 교통이용 여건은 보통임.

### 4. 접면도로 상황

북측으로 노폭 약 30m, 동측으로 노폭 약 20m의 아스팔트 포장도로와 각각 접하고 있음.

### 5. 토지이용계획 및 공법상제한사항

준주거지역, 대로2류(폭 30M~35M)(주간선도로)(접합), 중로1류(폭 20M~25M)(접합), 가축사육 제한구역(2013-09-26)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 택지개발예정지구<택지개발촉진법>, 상대정화구역<학교보건법>임.

## 6. 기타사항

해당사항 없음.

## II. 건물 상황

### 1. 건물의 구조

일련번호 (1)~(42) : 철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하4층/지상34층 중 제지1층 제비102호외 41개호수로서,

외벽 : 화강석붙임 및 강화유리 마감.

내벽 : 모르타르위 페인트 및 인테리어 등 마감.

바닥 : 데코타일깔기 등 마감.

천정 : 텍스 등 마감.

창호 : 강화유리 등 마감.

### 2. 이용상태

일련번호(1) : 근린생활시설(간판상 하늘정원(주))

일련번호(2, 4, 19, 28, 29, 31, 34) : 근린생활시설(집기류가 소재하나 공실로 추정됨)

일련번호(3) : 근린생활시설(간판상 기업부설연구소-(주)태울림종합건설)

일련번호(5~18, 21, 23~27, 33, 35~39) : 근린생활시설(공실)

일련번호(20), (42) : 지식산업센터(폐문부재 상태임)

일련번호(22) : 근린생활시설(상호는 미상이나 점유상태임)

일련번호(30) : 근린생활시설((주)육성)

일련번호(32) : 근린생활시설(간판상 모두투어)

일련번호(40) : 근린생활시설((주)태울림종합건설)

일련번호(41) : 기숙사(폐문부재 상태임)

### 3. 위생 및 냉·난방설비, 기타설비

급배수, 위생설비, 승강기설비, 옥내소화전, 화재탐지설비, 시스템냉난방설비, 주차설비, 방송설비 등 되어 있음.

#### 4. 부합물 및 종물관계

해당사항 없음.

#### 5. 임대관계

임대관계 미상임.

#### 6. 공부와의 차이

해당사항 없음.

#### 7. 등록사항열람 내역

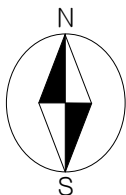
기호	성명/상호	임대차기간	보증금(원)	월차임(원)	등록신청일자	위치	비고
1	조병민 / 유월드아울렛	2013.06.19~ 2013.08.18	-	1,000,000	2013.06.20	비125호	
2	한창완 / (주)씨앤씨 자산관리	2013.03.22~ 2014.03.22	1	-	2013.04.30	122호	일련번호 (29)
3	이종혁 / (주)제이제이 파라다이스	2012.04.18~ 2013.04.18	5,000,000	2,500,000	2012.05.02	B141호	일련번호 (14)
4	최명규 / 카카오토(주)	2012.06.11~ 2013.04.18	5,000,000	1,100,000	2012.07.02	115호	일련번호 (22)
5	하태수 / (주)동천유타워	2012.07.30~ 2013.07.29	-	-	2012.07.31	304호	일련번호 (40)
6	조원준 / 에스라건설(주)	2012.06.11~ 2014.06.10	-	-	2012.07.31	115호	일련번호 (22)
7	조득상 / (주)제이피제이 파트너스	2012.09.01~ 2013.08.31	-	-	2012.09.05	115호	일련번호 (22)
8	이금택 / 금하대부	2011.11.28~ 2013.11.27	10,000,000	300,000	2011.12.12	304호	일련번호 (40)

#### 8. 기타사항

해당사항 없음.



일련번호 : ( )



경기도 용인시 기흥구 영덕동 1029



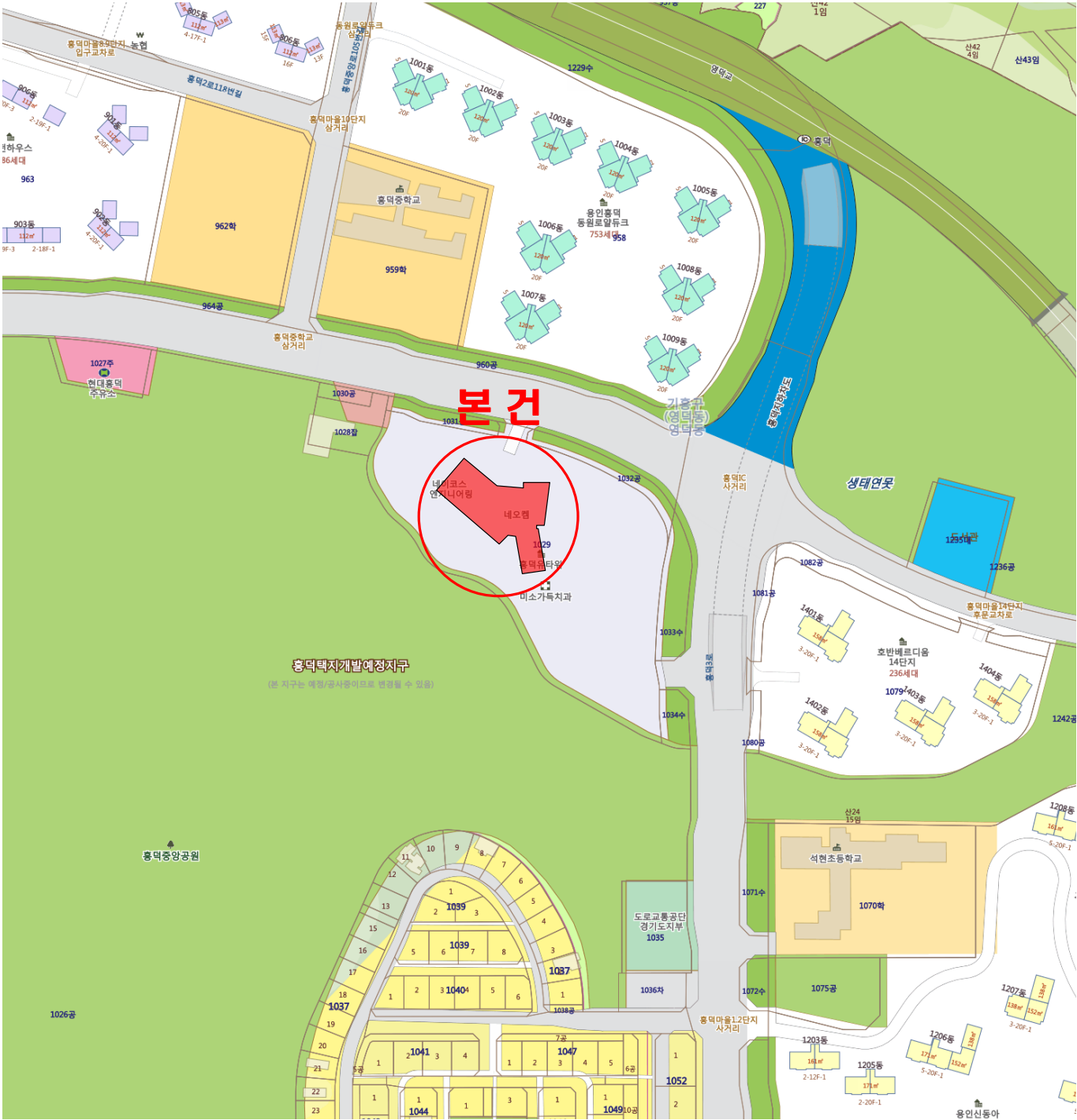


# 위치도

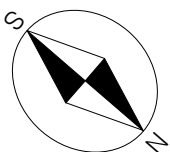
일련번호 : (                      )



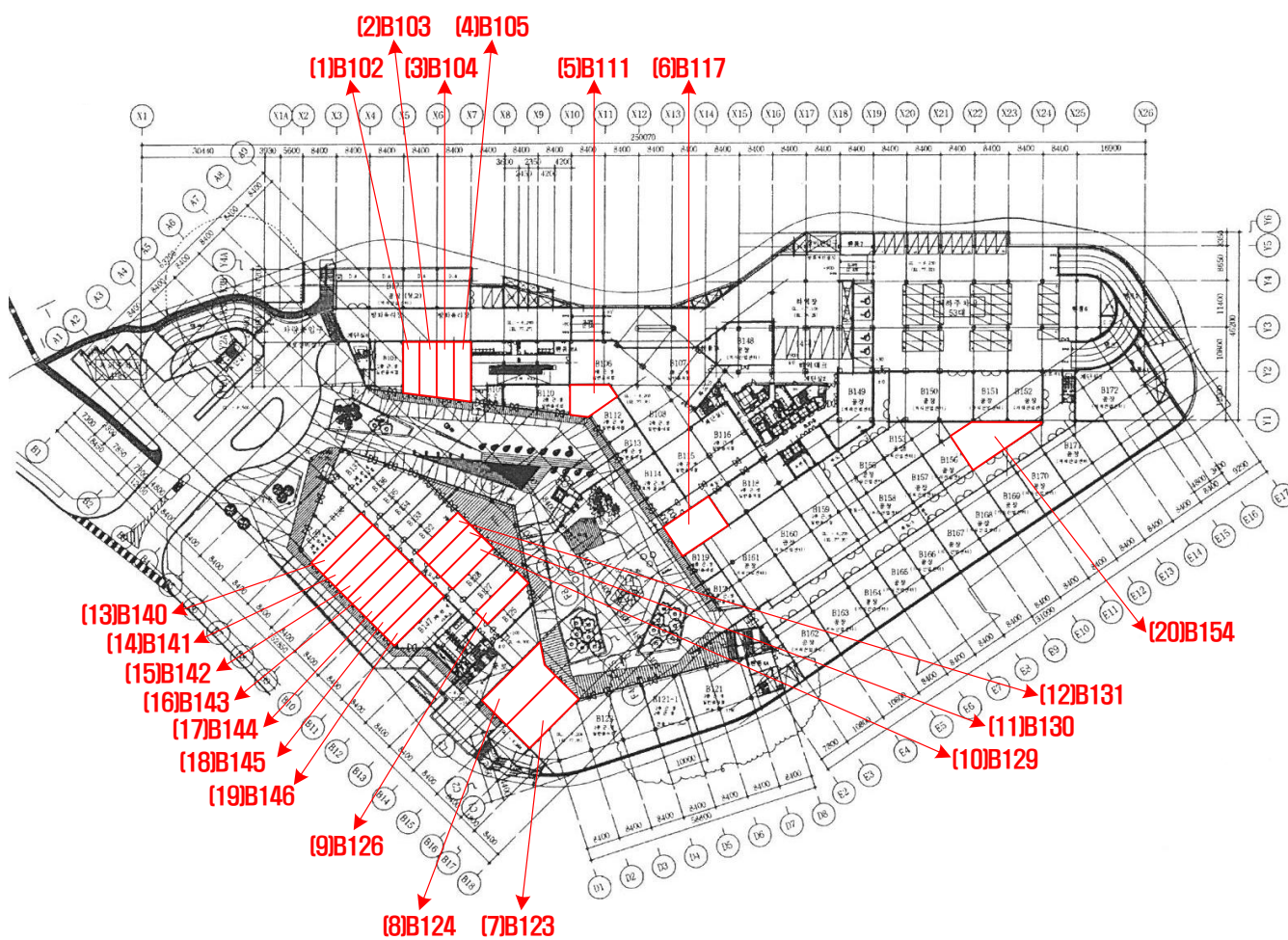
소재지	경기도 용인시 기흥구 영덕동 1029
-----	----------------------



일련번호 : (            )

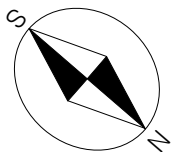


**유-타워 제1층 제B102호외**



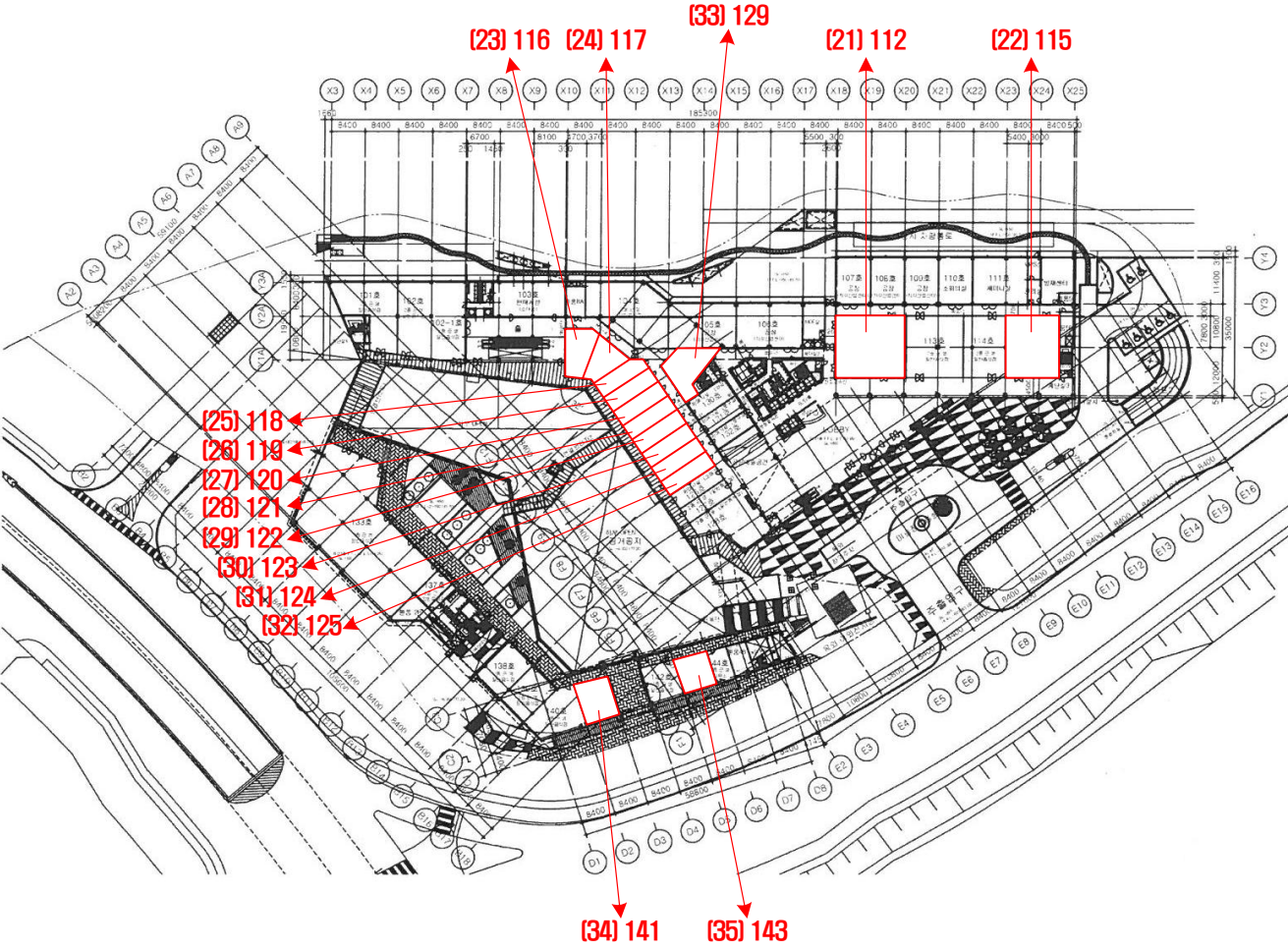
# 내부구조도

일련번호 : (                      )



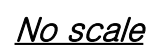
No scale

## 유-타워 제1층 제112호외

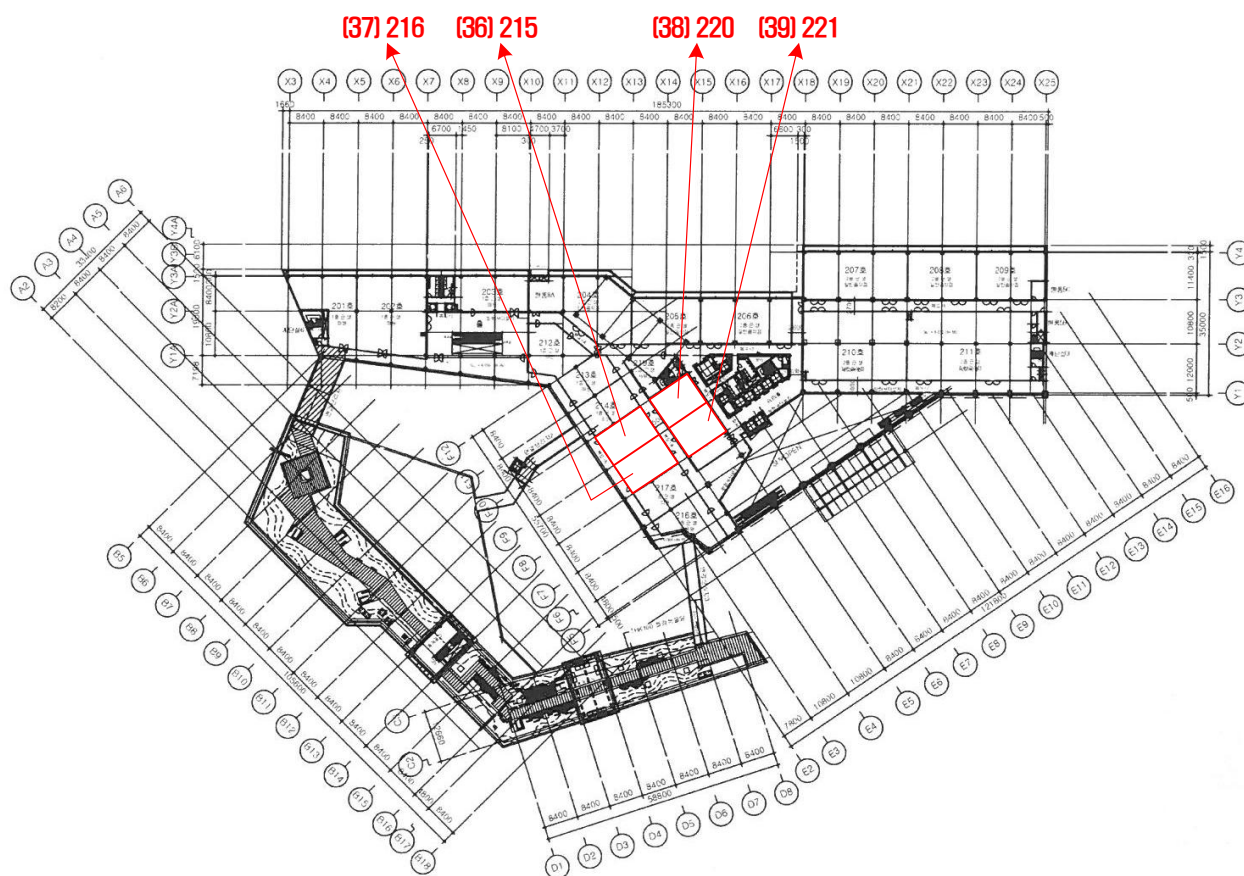




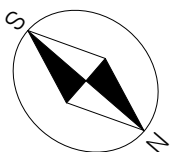
일련번호 : (            )



**유-타워 제2층 제215호외**



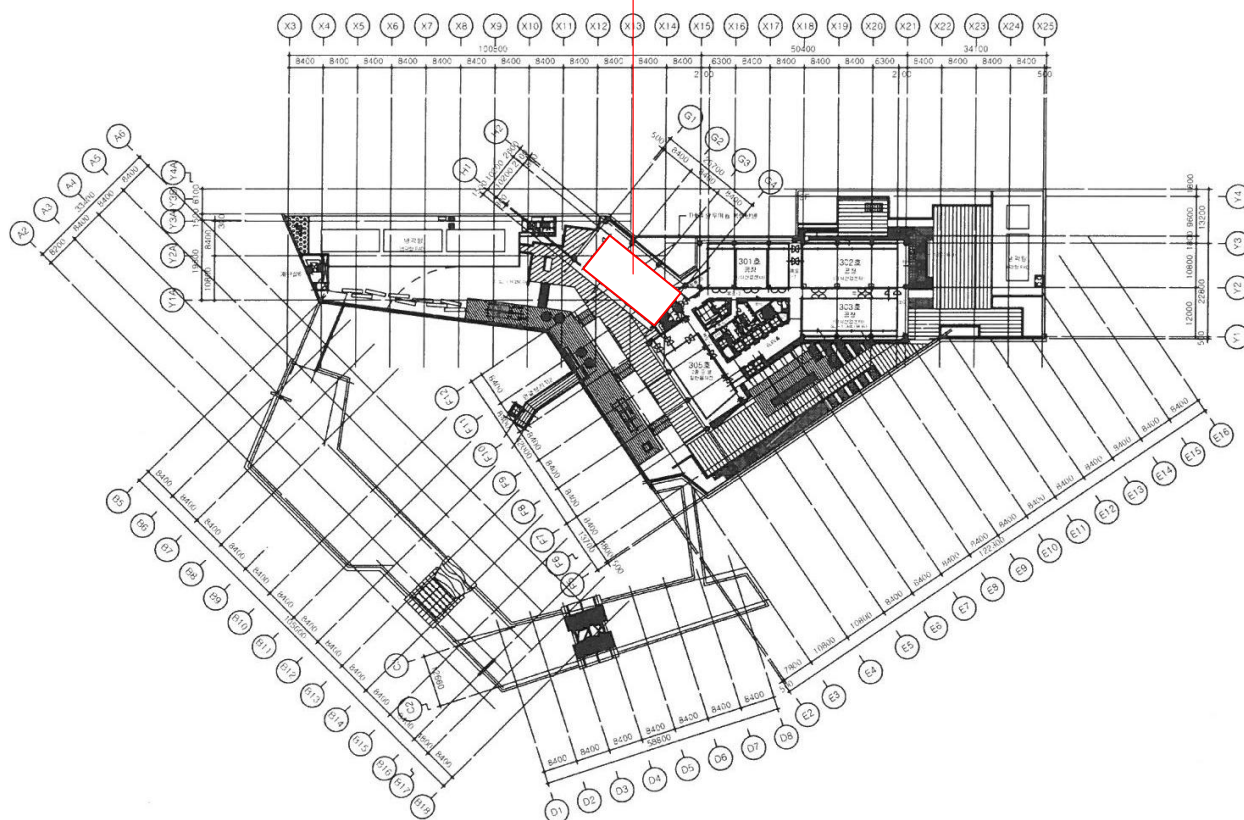
일련번호 : (            )



No scale

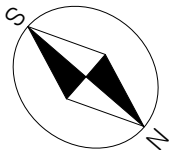
**유-타워 제3층 제304호**

**(40) 304**



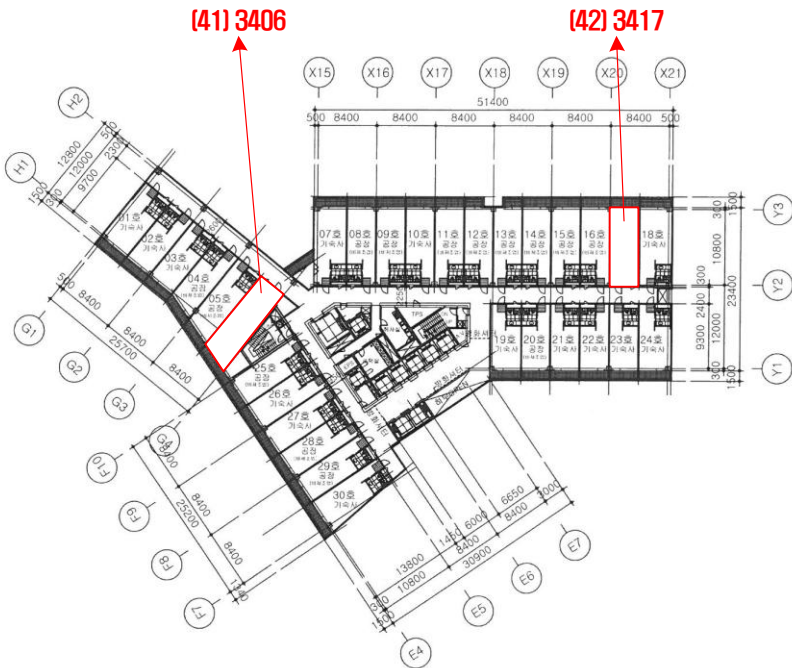
# 내부구조도

일련번호 : (                      )



No scale

**유-타워 제34층 제3406호외**











1



1



1



2

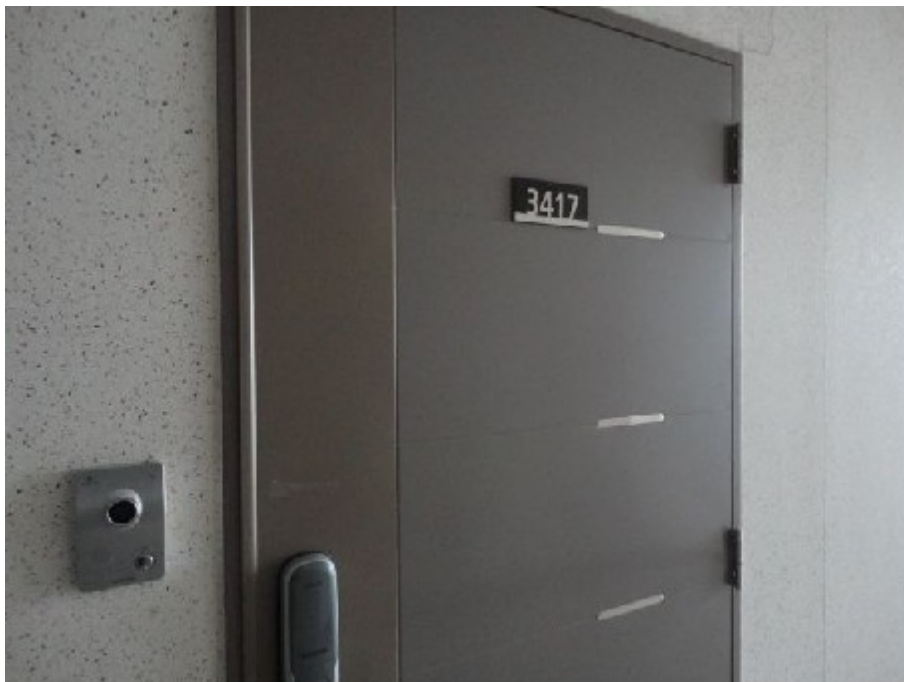


3



(41)





(42)