


# 감 정 평 가 서

## APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	 대한토지신탁주식회사
건 명	경기도 성남시 분당구 정자동 169-1 아데나팰리스 제2층 제201호 외
감정평가서번호	DA144-012801

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



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 성남시 분당구 정자동 169- 1 아테나팰리스 제2층 제201호 외		
감 정 평 가 액	\ 2,487,000,000.-		
부동산의 종류	구분건물	채 무 자	-

## II. 권리내역

### 1. 근저당권, 전세권

순위	권리내용	채권최고금액(설정액)	권 리 자	설정일자	비 고
1	근저당권	2,730,000,000원	주식회사 신한은행	2005.10.13.	공동담보
		- 이 하 여 백 -			
	합 계	₩2,730,000,000.-			

### 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 : 2014.02.04
------------------------

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 김이건 (인)

감정평가액	금이십사억팔천칠백만원整(\ 2,487,000,000.-)				
의뢰인	대한토지신탁(주)		감정평가목적	일반거래(공매)	
채무자	-		제출처	대한토지신탁(주)	
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁주식회사		기준가치	시장가치	
			감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서(집합건물)		기준시점	조사기간	작성일
			2014.02.05.	2014.02.05.	2014.02.07.
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)      금액(원)
	구분건물	3개호수	구분건물	3개호수	-      2,487,000,000
	합계				<u>\ 2,487,000,000.-</u>
		-	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)				

# 감정평가의견서

## I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 성남시 분당구 정자동 소재 "분당중학교" 서측 인근에 위치하는 아테나팰리스 제2층 제201호, 제202호, 제206호로서 대한토지신탁(주)의 일반거래(공매) 목적을 위한 감정평가임.

## II. 감정평가의 근거

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

## III. 기준가치 및 기준시점

### 1. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2014. 02. 05. 임.

## IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출에 관한 의견

1. 「감정평가에 관한 규칙」 제7조, 제11조 및 제12조에 의거 감정평가방법을 적용하였음.

2. 본건 집합건물(상가)은 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 거래 사례비교법으로 적용하였음.

3. 본 집합건물(상가)의 위치는 관리사무실에 비치된 배치도면, 집합건축물대장상 도면 및 점유 사용부분으로 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 성남시 분당구 정자동	169- 1 아데나 팰리스	공동주택 및 업무시설, 운동시설, 1.2종근린 생활시설	철근콘크리트 콘크리트 평스라브지붕 27층				
				지하2층	7,070.11			
				지하1층	6,512.55			
				1층	3,166.5			
				2층	1,445.715			
				3층~21층	1,646.080			각 층
				22층~23층	1,493.120			각 층
				24층~25층	1,000.050			각 층
				26층~27층	680.410			각 층
		169- 1	대	중심상업지역	10,027.6			
				(내)				
				철근콘크리트조 제2층 제201호	111.546	111.546	654,000,000	비준가격
				1 소유권 /대지권	34.05 /10,027.6	34.05	배분내역	
						토지:	196,200,000	
						건물:	457,800,000	
				철근콘크리트조 제2층 제202호	107.900	107.9	633,000,000	비준가격
		나		1 소유권 /대지권	32.93 /10,027.6	32.93		

(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				철근콘크리트조 제2층 제206호	183.300	183.3	배분내역 토지: 189,900,000 건물: 443,100,000	비준가격
							1,200,000,000	
				1 소유권 /대지권	55.94 /10,027.6	55.94	배분내역 토지: 360,000,000 건물: 840,000,000	
합 계							2,487,000,000.-	
				- 이 하	여	백	-	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 대상물건 개요

소재지	경기도 성남시 분당구 정자동 169-1				건물명	아테나팰리스			
구조	철근콘크리트 콘크리트 평스라브지붕 27층				규모	지하2층/지상27층			
용도	공동주택 및 업무시설, 운동시설, 1.2종근린생활시설				사용승인일	2003. 04. 30			
설비명	위생	급탕	난방	냉방	승강기	소방	주차	방송	비고
설치유무	○	-	-	-	○	○	○	-	

일련번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율 (%)
가	제2층/제201호	34. 05	111. 546	94. 732	206. 278	54. 1
나	제2층/제202호	32. 93	107. 9	91. 636	199. 536	54. 1
다	제2층/제206호	55. 94	183. 3	155. 671	338. 971	54. 1

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

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

### 2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
1	정자동 168-1	대림아크로텔 제1층/제110호	45. 35	81. 38	10. 64	850, 000	18, 700, 000	2013. 07. 19 2004. 07. 20
2	정자동 156-2	백궁프라자3 제2층/제211호	57. 15	100. 0625	22. 89	350, 000	6, 120, 000	2013. 02. 28 2004. 05. 27

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
3	정자동 157-1	정자스타빌딩 제2층/제201호	148.49	274.91	43.73	1,150,000	7,740,000	2011. 01. 19 2007. 11. 02

※기호(2)는 전체 지분중 1/2거래임.

### 나. 비교사례의 선정

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

기호	거래시점	전유면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)	전유면적 비율(%)	전유면적당 단가(원/㎡)
1	2013. 07. 19	45.35	81.38	10.64	55.7	18,700,000

### 3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정 요인 없음. (1.00)

### 4. 시점수정

#### 가. 생산자물가상승률

사례 기호	구분	생산자물가 지수	산출내역	상승률 (%)
1	2013년 07월	105.52	$(105.36 - 105.52) / 105.52 \times 100$	-0.152% (0.99848)
	2013년 12월	105.36		

생산자물가지수는 생산자가 생산한 물건을 도매상에게 판매하는 단계에서 산출한 물가지수로서, 한국은행 경제통계국 발표 기본분류(2010=100) 총지수를 적용함.

### 나. 시점수정치의 결정

생산자물가지수는 일반 재화 전체에 대한 전국단위의 가격지수로서 본건 부동산의 가격 변동추이를 적절히 반영한 다고 보기 곤란하여, 상기 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 가격변동이 크지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 시점수정치는 적용하지 아니함. (1.00000)



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 지역요인 비교(가치형성요인)

거래사례는 본건과 인근지역내 소재하여 지역요인은 대등함. (1.00)

6. 개별요인 비교(가치형성요인)

가. 개별요인의 비교

거래사례와 본건에 대한 외부요인, 건물요인, 개별적요인으로 구분하여 조사·분석함.

조건	항 목	세 항 목
외부 요인	가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
	접근조건	상가의 배치상태 등
	환경조건	자연환경, 획지의 상태 등
	행정적조건	행정상의 규제 정도 등
	기타조건	장래의 동향 등
건물 요인	설계, 설비, 시공상태 등의 양부	
	노후도(사용승인일, 실제 경과년수 등)	
	전유면적비율, 규모 및 구성비 등	
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등	
개별적 요인	층별효용	일조, 채광, 점포의 유형
	호별효용	엘리베이터, 계단의 접근성
	공용부분의 전유사용권 유무	
	대지에 대한 지분면적의 과소	
	주차장 등의 유무	

나. 개별요인의 비교분석

일련 번호	비교사례	외부요인	건물요인	개별적요인	계
가	(1) 정자동 168-1 대림아크로텔 제1층/제110호	0.95	1.00	0.33	0.314
나	(1) 정자동 168-1 대림아크로텔 제1층/제110호	0.95	1.00	0.33	0.314

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	비교사례	외부요인	건물요인	개별적요인	계
다	(1) 정자동 168-1 대림아크로텔 제1층/제110호	0.95	1.00	0.37	0.352

※본건은 비교사례 대비 접근조건 등 외부요인 및 층별·호별효용 등 개별적요인에서 열세함.

### 7. 기타 참고자료와 적용률의 결정

#### 가. 본건 및 인근 가격수준

지리적위치 (건물명)	구분	전유면적 기준 가격수준 (원/㎡)	비고
아테나팰리스	1층	15,000,000 ~ 17,000,000	본건유사
	2층	5,800,000 ~ 6,600,000	

#### 나. 평가사례

[출처 : 협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
1	정자동 169-1	아테나팰리스 제1층/제107호	117	담보	1,720,000	14,700,000	2012. 10. 22 2003. 04. 30
2	정자동 169-1	아테나팰리스 제1층/제101호	505	경매	9,870,000	19,540,000	2012. 06. 07 2003. 04. 30
3	정자동 157-1	정자스타빌딩 제2층/제203호	228	담보	1,560,000	6,840,000	2013. 12. 10 2007. 11. 02
4	정자동 157-1	정자스타빌딩 제2층/제202호	137	기타	860,000	6,270,000	2012. 04. 24 2007. 11. 02
5	정자동 154-1	타임브릿지 제2층/제225호	21	담보	110,000	5,230,000	2011. 12. 23 2006. 06. 15

#### 다. 평가대상 지역의 경매통계분석

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

구분	소재지	기간	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
상가	분당구	최근1년	69.85	28	총122건중

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 적용률의 결정

상기와 같이 현지조사 가격수준과 인근의 평가사례, 경매통계분석 등을 종합 참작하고, 본건 감정평가 목적을 감안할 때 적용률을 100%로 결정함.

8. 전유면적당 단가의 결정

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	적용률	전유면적당 적용단가(원/㎡)
가	18,700,000	1.00	1.00000	1.00	0.314	1.00	5,870,000
나	18,700,000	1.00	1.00000	1.00	0.314	1.00	5,870,000
다	18,700,000	1.00	1.00000	1.00	0.352	1.00	6,580,000

9. 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	제2층/제201호	111.546	206.278	34.05	5,870,000	654,000,000
나	제2층/제202호	107.9	199.536	32.93	5,870,000	633,000,000
다	제2층/제206호	183.3	338.971	55.94	6,580,000	1,200,000,000
합계		<u>402.746</u>	<u>744.785</u>	<u>122.92</u>		<u>2,487,000,000</u>

# 구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

## I. 입 지 조 건

### 1. 지리적 위치

본건은 경기도 성남시 분당구 정자동 소재 "분당중학교"에서 서측으로 직선거리 약200m 지점에 위치하는 아테나팰리스 제2층 제201호, 제202호, 제206호임.

### 2. 부근상황

본건 부근은 주상복합아파트단지, 오피스텔, 상업·업무용 빌딩, 대규모아파트단지 및 각종 근린생활시설 등이 위치하는 상업지대로서, 제반 주위환경은 보통임.

### 3. 교통상황

본건까지 차량의 통행이 가능하며, 인근에 지하철 신분당선 "정자역" 및 각종 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통의 여건은 보통임.

### 4. 접면도로 상황

동측으로 노폭 약 40m, 남측으로 노폭 약25m, 서측으로 노폭 약15m의 아스팔트포장도로와 접해있음.

### 5. 토지이용계획 및 공법상제한사항

도시지역, 중심상업지역, 제1종지구단위계획구역, 광로3류(폭 40M-50M) (접함), 대로2류(폭 30M-35M) (보조간선도로) (접함), 소로3류(폭 8M 미만) (특수도로(보행자전용도로)) (접함), 중로1류(폭 20M-25M) (집산도로) (접함)가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전 제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 대기환경규제지역<대기환경보전법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 벤처기업육성촉진지구<벤처기업육성에관한특별조치법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 배수구역(분당배수구역)<하수도법>, 하수처리구역(구미처리분구)<하수도법>, 상대정화구역<학교보건법>, (한강) 폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>임.

## 구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

### 6. 기타사항

해당사항 없음.

## II. 건 물 상 황

### 1. 건물의 구조

일련번호 (가)~(다) : 철근콘크리트 콘크리트 평스라브지붕 지하2층/지상27층 중 제2층 제201호, 제202호, 제206호로서,

외벽 : 석재붙임 및 강화유리 등 마감,

내벽 : 인테리어 마감,

창호 : 강화유리 등 마감.

### 2. 이용상태

일련번호(가) 제2층 제201호 : 203, 204, 205호와 함께 벽체구분없이(민트영상의학과의원) 근린생활시설로 이용 중이며 관리상태 무난함.

일련번호(나) 제2층 제202호 : 102호, 206호와 함께 벽체구분없이(이것이 짬뽕)근린생활시설로 이용 중이며 관리상태 무난함.

일련번호(다) 제2층 제206호 : 102호, 202호와 함께 벽체구분없이(이것이 짬뽕)근린생활시설로 이용 중이며 관리상태 무난함.

### 3. 위생 및 냉·난방설비, 기타설비

급배수, 위생설비, 승강기설비, 옥내소화전, 주차장설비 등 되어있음.

### 4. 부합물 및 종물관계

해당사항 없음.

## 구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

### 5. 임대관계

이해관계인의 부재로 임대관계는 미상임.

### 6. 전입세대 열람내역

본건을 주소지로 한 주민등록 전입세대는 없는것으로 인근주민센터에서 2014. 02. 05. 자로 조사되었는 바 공매진행시 참고 바람.

### 7. 공부와의 차이

해당사항 없음.

### 8. 기타사항

해당사항 없음.

## 현 황 사 진



본건전경



동측접면도로

## 현 황 사 진



남측접면도로



서측접면도로



## 현 황 사 진



제201호 내부



제202호 내부

## 현 황 사 진



제206호 내부



제202호, 제206호 복도