감정평가서

Appraisal Report

의 뢰 인	우리자산신탁주식회사
건 명	경기도 용인시 수지구 성복동 813 월드메르디앙더블룸 제102동 제지1,1,2층 제2호 외
감정서번호	가람 0121-04-00577

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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.

(주)가람감정평가법인
KAARAM APPRAISAL CO., LTD.
TEL:02)556-0048 FAX:02)553-8998

0121-04-00577

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 김 문 석 김 문 석 (인)

(주)가람감정평가법인 대표이사 김문석 (서명 또는 인)

감정평가액	일백사십오억구천삼백만원정 (₩14,593,000,000.-)			
의뢰인	우리자산신탁주식회사	감정평가목적	공매	
채무자	-	제출처	우리자산신탁주식회사	
소유자 (대상업체명)	우리자산신탁주식회사	기준가치	시장가치	
		감정평가 조건	-	
목록표시 근거	등기사항전부증명서 집합건축물대장	기준시점	조사기간	작성일
		2021.04.23	2021.04.23	2021.04.26

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
구분건물	18개호	구분건물	18개호	-	14,593,000,000
		이하여백			
합계					₩14,593,000,000

심사확인

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

심사자 : 감정평가사 권혁진 權赫珍 (인)

(주)가람감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 용인시 수지구 성복동 소재 '성복고등학교' 북서측 인근에 위치하는 '월드메르디앙더블룸' 제102동 제지1,1,2층 제2호 외 17개호로서 공매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 대상 물건

소재지	경기도 용인시 수지구 성복동 813 월드메르디앙더블룸 제102동 제지1,1,2층 제2호 외 17개호				
이용상황	단독주택	건물의 구조 및 규모	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층/지상3층	사용승인일	2020.02.27

기호	동 / 층 / 호수	이용상황	타입	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)
(1)	제102동 제지1,1,2층 제2호	단독주택	C1	126.25	44.31	170.56	384.2
(2)	제103동 제지1,1,2층 제3호	단독주택	C1	126.25	44.31	170.56	385.6
(3)	제107동 제지1,1,2층 제7호	단독주택	C1	126.25	44.31	170.56	399.9
(4)	제108동 제지1,1,2층 제8호	단독주택	C2	117.17	44.81	161.98	353.3
(5)	제110동 제지1,1,2층 제10호	단독주택	C2	117.17	44.81	161.98	365
(6)	제111동 제1,2,3층 제11호	단독주택	D1	107.49	3.97	111.46	364
(7)	제113동 제1,2,3층 제13호	단독주택	D1	107.49	3.97	111.46	352.4
(8)	제114동 제1,2,3층 제14호	단독주택	D1	107.49	3.97	111.46	358.1
(9)	제115동 제1,2,3층 제15호	단독주택	D1	107.49	3.97	111.46	331.3
(10)	제118동 제1,2,3층 제18호	단독주택	D1	107.49	3.97	111.46	383.6
(11)	제119동 제지1,1,2층 제19호	단독주택	B3	124.68	41.77	166.45	385.3
(12)	제128동 제1,2층 제28호	단독주택	A1	104.31	3.85	108.16	347.1
(13)	제130동 제지1,1,2층 제30호	단독주택	B5	122.32	41.73	164.05	361
(14)	제136동 제1,2층 제36호	단독주택	A3	106.55	3.93	110.48	343.4
(15)	제139동 제1,2층 제39호	단독주택	A1	104.31	3.85	108.16	347.1
(16)	제141동 제1,2층 제41호	단독주택	A1	104.31	3.85	108.16	347.7
(17)	제143동 제지1,1,2층 제43호	단독주택	B1	124.59	41.81	166.4	367.2
(18)	제150동 제1,2층 제50호	단독주택	A2	104.31	3.85	108.16	357.3
합 계				**2,045.92**	**387.04**	**2,432.96**	**6,533.5**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 **2021년 04월 23일**임.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상은 2021년 04월 23일 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였음.

4. 기준가치 및 감정평가의 조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 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 평가하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가의 조건

없 음.

5. 기타 참고사항

가. 본 감정평가는 공매를 목적으로 감정평가한 것으로 감정평가서는 담보목적 등 공매 목적 외의 용도로 사용할 수 없으며, 이로 인한 당 법인의 책임은 없음.

나. 본건은 기준시점 현재 이해관계인의 부재 및 폐문부재로 건물 내부를 직접 확인하지 못하여 집합건축물 대장상의 건축물현황도와 외관상 건물구조 및 상태의 관찰과 탐문 등에 의하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 주민등록 전입세대 열람내역

기호(1)

- 행정기관명 : 서울특별시 관악구 은천동
- 주소 : 경기도 용인시 성복동 813
- 도로명주소 : 경기도 용인시 성복1로 280-62(성복동)
- 열람일 : 2021.04.22

순번	세대주성명	전입일자	등록구분	비고
1	이 **	2020-03-13	거주자	-

기호(2)

- 행정기관명 : 서울특별시 관악구 은천동
- 주소 : 경기도 용인시 성복동 813
- 도로명주소 : 경기도 용인시 성복1로 280-63(성복동)
- 열람일 : 2021.04.22

순번	세대주성명	전입일자	등록구분	비고
1	강 **	2020-03-02	거주자	-

기호(3)

- 행정기관명 : 서울특별시 관악구 은천동
- 주소 : 경기도 용인시 성복동 813
- 도로명주소 : 경기도 용인시 성복1로 280-67(성복동)
- 열람일 : 2021.04.22

순번	세대주성명	전입일자	등록구분	비고
1	김 **	2020-04-29	거주자	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호(4)

- 행정기관명 : 서울특별시 관악구 은천동
- 주소 : 경기도 용인시 성복동 813
- 도로명주소 : 경기도 용인시 성복1로 280-17(성복동)
- 열람일 : 2021.04.22

순번	세대주성명	전입일자	등록구분	비고
1	해당주소의 세대주가 존재하지 않음.			

기호(5)

- 행정기관명 : 서울특별시 관악구 은천동
- 주소 : 경기도 용인시 성복동 813
- 도로명주소 : 경기도 용인시 성복1로 280-19(성복동)
- 열람일 : 2021.04.22

순번	세대주성명	전입일자	등록구분	비고
1	임 **	2020-03-24	거주자	-

기호(6)

- 행정기관명 : 서울특별시 관악구 은천동
- 주소 : 경기도 용인시 성복동 813
- 도로명주소 : 경기도 용인시 성복1로 280-20(성복동)
- 열람일 : 2021.04.22

순번	세대주성명	전입일자	등록구분	비고
1	오 **	2020-09-10	거주자	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호(7)

- 행정기관명 : 서울특별시 관악구 은천동
- 주소 : 경기도 용인시 성복동 813
- 도로명주소 : 경기도 용인시 성복1로 280-22(성복동)
- 열람일 : 2021.04.22

순번	세대주성명	전입일자	등록구분	비고
1	이 **	2020-07-02	거주자	-

기호(8)

- 행정기관명 : 서울특별시 관악구 은천동
- 주소 : 경기도 용인시 성복동 813
- 도로명주소 : 경기도 용인시 성복1로 280-23(성복동)
- 열람일 : 2021.04.22

순번	세대주성명	전입일자	등록구분	비고
1	장 **	2020-04-27	거주자	-

기호(9)

- 행정기관명 : 서울특별시 관악구 은천동
- 주소 : 경기도 용인시 성복동 813
- 도로명주소 : 경기도 용인시 성복1로 280-24(성복동)
- 열람일 : 2021.04.22

순번	세대주성명	전입일자	등록구분	비고
1	안 **	2020-06-18	거주자	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호(10)

- 행정기관명 : 서울특별시 관악구 은천동
- 주소 : 경기도 용인시 성복동 813
- 도로명주소 : 경기도 용인시 성복1로 280-27(성복동)
- 열람일 : 2021.04.22

순번	세대주성명	전입일자	등록구분	비고
1	홍 **	2020-04-17	거주자	-

기호(11)

- 행정기관명 : 서울특별시 관악구 은천동
- 주소 : 경기도 용인시 성복동 813
- 도로명주소 : 경기도 용인시 성복1로 280-28(성복동)
- 열람일 : 2021.04.22

순번	세대주성명	전입일자	등록구분	비고
1	안 **	2020-08-18	거주자	-

기호(12)

- 행정기관명 : 서울특별시 관악구 은천동
- 주소 : 경기도 용인시 성복동 813
- 도로명주소 : 경기도 용인시 성복1로 280-34(성복동)
- 열람일 : 2021.04.22

순번	세대주성명	전입일자	등록구분	비고
1	해당주소의 세대주가 존재하지 않음.			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호(13)

- 행정기관명 : 서울특별시 관악구 은천동
- 주소 : 경기도 용인시 성복동 813
- 도로명주소 : 경기도 용인시 성복1로 280-39(성복동)
- 열람일 : 2021.04.22

순번	세대주성명	전입일자	등록구분	비고
1	이 **	2020-06-02	거주자	-

기호(14)

- 행정기관명 : 서울특별시 관악구 은천동
- 주소 : 경기도 용인시 성복동 813
- 도로명주소 : 경기도 용인시 성복1로 280-50(성복동)
- 열람일 : 2021.04.22

순번	세대주성명	전입일자	등록구분	비고
1	황 **	2020-07-07	거주자	-
2	신 **	2020-07-07	거주자	-

기호(15)

- 행정기관명 : 서울특별시 관악구 은천동
- 주소 : 경기도 용인시 성복동 813
- 도로명주소 : 경기도 용인시 성복1로 280-47(성복동)
- 열람일 : 2021.04.22

순번	세대주성명	전입일자	등록구분	비고
1	길 **	2020-09-08	거주자	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호(16)

- 행정기관명 : 서울특별시 관악구 은천동
- 주소 : 경기도 용인시 성복동 813
- 도로명주소 : 경기도 용인시 성복1로 280-45(성복동)
- 열람일 : 2021.04.22

순번	세대주성명	전입일자	등록구분	비고
1	김 **	2020-04-10	거주자	-

기호(17)

- 행정기관명 : 서울특별시 관악구 은천동
- 주소 : 경기도 용인시 성복동 813
- 도로명주소 : 경기도 용인시 성복1로 280-52(성복동)
- 열람일 : 2021.04.22

순번	세대주성명	전입일자	등록구분	비고
1	김 **	2020-05-11	재외국민거주자	-

기호(18)

- 행정기관명 : 서울특별시 관악구 은천동
- 주소 : 경기도 용인시 성복동 813
- 도로명주소 : 경기도 용인시 성복1로 280-57(성복동)
- 열람일 : 2021.04.22

순번	세대주성명	전입일자	등록구분	비고
1	해당주소의 세대주가 존재하지 않음.			

II 감정평가 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

나. 감정평가 관련 규정의 검토

■ **감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)**

감정평가업자는 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

■ **감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)**

① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
② 감정평가업자는 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 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ **감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)**

① 감정평가업자는 「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 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

다. 본건에 적용한 감정평가방법

1) 본건은 구분건물로서 토지, 건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 의거 인근 지역 내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별 · 향별 · 위치별 효용성 등 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 거래사례비교법에 의하여 평가하되, 대상물건은 거래가 활발하게 이루어지는 시장성이 높은 구분건물로서, 대상물건의 특성상 원가법이나 수익환원법을 적용하는 것이 합리적이지 아니한바, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료를 검토하여 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였음.

2) 본건의 면적, 구조 등은 집합건축물대장 등의 공부를 기준하였으며, 위치확인은 집합건축물대장 상의 건축물현황도 등에 의거하여 확인하였음.

3) 본건의 내부구조도는 집합건축물대장 상의 건축물 현황도를 기준하여 작성하였는바, 업무진행시 참고바람.

2. 토지 및 건물의 배분가액 표시

구분소유건물은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나 귀 사의 요청에 의거 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분(“법원감정평가실무” 등의(집합건물 토지, 건물 배분비율표) 기준)하여 “구분건물 평가명세표”상에 기재하였으니 공매진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 법원감정평가실무의 "연립 및 다세대주택의 토지 · 건물 배분비율" 표(2012)

구분	신축~5년		6~15년		16~25년		25년 초과	
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
전국	3	7	3	7	4	6	5	5
서울	4	6	5	5	6	4	7	3
도심권	5	5	5	5	6	4	8	2
동북권	4	6	4	6	5	5	7	3
동남권	6	4	6	4	7	3	8	2
서남권	4	6	4	6	5	5	7	3
서북권	4	6	4	6	5	5	7	3
수도권 (서울제외)	2	8	3	7	4	6	6	4
경기도	2	8	3	7	4	6	6	4
경부권	3	7	4	6	4	6	6	4
서해안권	2	8	3	7	4	6	6	4
경의권	3	7	3	7	4	6	5	5
경원권	2	8	2	8	3	7	4	6
동부권	2	8	2	8	3	7	4	6
인천	2	8	3	7	4	6	5	5
5대광역시	2	8	2	8	2	8	4	6
기타 도지역	1	9	2	8	2	8	3	7

1) 토지, 건물 배분비율은 위에서 제시한 배분비율표를 참조하되, 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제약요인을 종합적으로 고려하여 각각의 사례에 따라 적의 조정할 수 있음.

2) 본건은 공부상 용도가 "단독주택"이나 본건은 구분 등기된 집합건축물로서 현 이용 상황 등을 고려하여 연립, 다세대의 토지,건물 배분비율을 기준하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가 절차

본 감정평가서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였음.

기본적 사항의 확정	• 대상부동산의 확정 • 기준시점의 확정 • 가격종류의 확정
⇩	
처리계획의 수립	• 사전조사계획의 수립 • 실지조사계획의 수립 • 가격조사계획의 수립 • 감정평가서 작성계획의 수립
⇩	
대상물건의 확인	• 물적사항확인 • 권리상태의 확인 • 물적불일치 여부의 판단
⇩	
자료수집 및 정리	• 확인자료의 수집 및 정리 • 요인자료의 수집 및 정리 • 사례자료의 수집 및 정리
⇩	
자료검토 및 가치형성요인의 분석	• 일반적 요인의 분석 • 지역적 요인의 분석 • 개별적 요인의 분석
⇩	
감정평가방법의 선정 및 적용	• 대상물건의 성격, 평가목적, 평가조건에 부합되는 적정한 평가방법의 선정 및 시산가액 조정
⇩	
감정평가액의 결정 및 표시	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 감정평가액 결정에 참고한 자료

1. 인근 유사부동산의 가격수준

지리적 위치	이용상황	층수 (타입)	전유면적 기준 가격수준(원/㎡)	비고
본건 인근	단독주택	본건 유사	6,500,000 ~ 7,500,000	-

2. 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS))

기호	소재지 동 / 층 / 호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일	비고
#1	보정동 1232외 루시드애니뷰 제171동 제1호	단독주택	173.939	1,400,000,000	8,050,000	2020.06.08 2015.05.13	-
#2	보정동 1232외 루시드애니뷰 제169동 제1호	단독주택	173.939	1,330,000,000	7,650,000	2020.05.29 2015.05.13	-
#3	**성복동 813 월드메르디앙더블룸 제138동 제1,2층 제38호**	**단독주택**	**104.31**	**750,000,000**	**7,190,000**	**2020.06.20 2020.02.27**	-
#4	성복동 81 월드메르디앙더블룸 제127동 제1,2층 제27호	단독주택	104.31	745,000,000	7,140,000	2020.06.29 2020.02.27	-

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당 자료의 출처를 기준하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지 동 / 층 / 호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	기준시점 평가목적	사용승인일
#ㄱ	성복동 813 월드메르디앙더블룸 제128동 제1,2층 제28호 (본건)	단독주택	104.31	700,000,000	6,710,000	2020.10.15 담보	2020.02.27
#ㄴ	성복동 813 월드메르디앙더블룸 제138동 제1,2층 제38호	단독주택	104.31	657,000,000	6,300,000	2020.07.06 담보	2020.02.27
#ㄷ	보정동 1232외 루시드애니뷰 제119동 제1호	단독주택	176.216	1,230,000,000	6,980,000	2019.07.19 법원경매	2015.05.13
#ㄹ	보정동 1232외 루시드애니뷰 제128동 제1호	단독주택	173.9387	1,250,000,000	7,190,000	2019.10.10 담보	2015.05.13

IV 거래사례비교법에 의한 가액

1. 비교사례의 선정

가. 비교사례의 선정 및 그 사유

상기 참고자료 중 대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례인 다음의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

본건 기호	비교사례 선정
(1)~(18)	#3

나. 선정된 비교사례

기호	소재지 동 / 층 / 호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
#3	성복동 813 월드메르디앙더블룸 제138동 제1,2층 제38호	단독주택	104.31	347.1	750,000,000	7,190,000	2020.06.20 2020.02.27

※ 거래사례의 거래가격 및 거래시점은 등기사항전부증명서를 기준하였음.

2. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

결정의견	본 비교사례는 실지조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
사정보정치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정

■ 본건 기호 (1)~(18) / 사례 기호 #3

본건은 구분건물(단독주택)로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한바, 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 중 경기 경부2권 (연립·다세대) 매매가격지수를 적용하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였음.

(출처 : 한국부동산원 조사발표)

구 분	적 용 치	비 고
사례의 매매시점 당시 매매가격지수	100	2020.6
기준시점 당시 매매가격지수	101.9	2021.3
시점수정치	**1.01900**	**101.9 / 100**

4. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	비교 사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치	비고
(1)	#3	1.00	1.00	0.94	1.00	0.940	주거용
(2)	#3	1.00	1.00	0.94	1.00	0.940	주거용
(3)	#3	1.00	1.00	0.94	1.00	0.940	주거용
(4)	#3	1.00	1.00	0.94	1.00	0.940	주거용
(5)	#3	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950	주거용
(6)	#3	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	주거용
(7)	#3	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	주거용
(8)	#3	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	주거용
(9)	#3	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	주거용
(10)	#3	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	주거용
(11)	#3	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950	주거용
(12)	#3	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	주거용
(13)	#3	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950	주거용
(14)	#3	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	주거용
(15)	#3	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	주거용
(16)	#3	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	주거용
(17)	#3	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950	주거용
(18)	#3	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	주거용

결정 의견	■ 기호(1)~(18) - 본건과 비교사례는 동일 단지 내에 소재하여 외부요인, 내부요인에서 동일하며 기타요인에서 대등함. ■ 기호(1)~(4) - 본건은 비교사례 대비 호별요인(지층부분 전유면적의 크기 등)에서 열세함. ■ 기호(5), (11) ,(13), (17) - 본건은 비교사례 대비 호별요인(지층부분 전유면적의 크기 등)에서 열세함. ■ 기호(6)~(10), (12), (14)~(16), (18) 본건은 비교사례와 호별요인에서 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

시산가액 = 사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인비교

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
(1)	#3	7,190,000	1.000	1.01900	0.940	6,887,013	126.25	869,485,391	**869,000,000**
(2)	#3	7,190,000	1.000	1.01900	0.940	6,887,013	126.25	869,485,391	**869,000,000**
(3)	#3	7,190,000	1.000	1.01900	0.940	6,887,013	126.25	869,485,391	**869,000,000**
(4)	#3	7,190,000	1.000	1.01900	0.940	6,887,013	117.17	806,951,313	**807,000,000**
(5)	#3	7,190,000	1.000	1.01900	0.950	6,960,279	117.17	815,535,890	**816,000,000**
(6)	#3	7,190,000	1.000	1.01900	1.000	7,326,610	107.49	787,537,308	**788,000,000**
(7)	#3	7,190,000	1.000	1.01900	1.000	7,326,610	107.49	787,537,308	**788,000,000**
(8)	#3	7,190,000	1.000	1.01900	1.000	7,326,610	107.49	787,537,308	**788,000,000**
(9)	#3	7,190,000	1.000	1.01900	1.000	7,326,610	107.49	787,537,308	**788,000,000**
(10)	#3	7,190,000	1.000	1.01900	1.000	7,326,610	107.49	787,537,308	**788,000,000**
(11)	#3	7,190,000	1.000	1.01900	0.950	6,960,279	124.68	867,807,585	**868,000,000**
(12)	#3	7,190,000	1.000	1.01900	1.000	7,326,610	104.31	764,238,689	**764,000,000**
(13)	#3	7,190,000	1.000	1.01900	0.950	6,960,279	122.32	851,381,327	**851,000,000**
(14)	#3	7,190,000	1.000	1.01900	1.000	7,326,610	106.55	780,650,295	**781,000,000**
(15)	#3	7,190,000	1.000	1.01900	1.000	7,326,610	104.31	764,238,689	**764,000,000**
(16)	#3	7,190,000	1.000	1.01900	1.000	7,326,610	104.31	764,238,689	**764,000,000**
(17)	#3	7,190,000	1.000	1.01900	0.950	6,960,279	124.59	867,181,160	**867,000,000**
(18)	#3	7,190,000	1.000	1.01900	1.000	7,326,610	104.31	764,238,689	**764,000,000**
합 계							2,045.92	-	14,593,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액을 상기 “감정평가액결정에 참고한 자료”(인근 유사부동산의 가격수준, 거래동향, 감정평가전례) 등과 비교시, “거래사례비교법”에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 “거래사례비교법”에 의한 시산가액을 기준으로, 본건의 평가목적(공매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액의 결정

기호	동 / 층 / 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
(1)	제102동 제지1,1,2층 제2호	126.25	869,000,000	비준가액
(2)	제103동 제지1,1,2층 제3호	126.25	869,000,000	비준가액
(3)	제107동 제지1,1,2층 제7호	126.25	869,000,000	비준가액
(4)	제108동 제지1,1,2층 제8호	117.17	807,000,000	비준가액
(5)	제110동 제지1,1,2층 제10호	117.17	816,000,000	비준가액
(6)	제111동 제1,2,3층 제11호	107.49	788,000,000	비준가액
(7)	제113동 제1,2,3층 제13호	107.49	788,000,000	비준가액
(8)	제114동 제1,2,3층 제14호	107.49	788,000,000	비준가액
(9)	제115동 제1,2,3층 제15호	107.49	788,000,000	비준가액
(10)	제118동 제1,2,3층 제18호	107.49	788,000,000	비준가액
(11)	제119동 제지1,1,2층 제19호	124.68	868,000,000	비준가액
(12)	제128동 제1,2층 제28호	104.31	764,000,000	비준가액
(13)	제130동 제지1,1,2층 제30호	122.32	851,000,000	비준가액
(14)	제136동 제1,2층 제36호	106.55	781,000,000	비준가액
(15)	제139동 제1,2층 제39호	104.31	764,000,000	비준가액
(16)	제141동 제1,2층 제41호	104.31	764,000,000	비준가액
(17)	제143동 제지1,1,2층 제43호	124.59	867,000,000	비준가액
(18)	제150동 제1,2층 제50호	104.31	764,000,000	비준가액
합계		2,045.92	14,593,000,000	-

결정된 감정평가액	14,593,000,000원

0121-04-00577

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡) 공 부	면 적(㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
	경기도 용인시 수지구 성복동 [도로명주소] 경기도 용인시 수지구 성복1로 280-62	813 월드 메르디앙 더블룸 제102동	단독주택	철근콘크리트 구조 철근콘크리트 지붕 2층 지1층 지1층 1층 2층	 39.65 25.62 60.4 40.23			
1	동 소	813	대	자연녹지지역 보전녹지지역	18,114.6			
(1)				(내) 철근콘크리트 구조 제지1,1,2층 제2호 지1층 1층 2층 소유권 1. ---- 대지권	 25.62 60.4 40.23 384.2 ----- 18,114.6	 126.25 384.2	869,000,000 토지·건물 토 지 : 건 물 :	비준가액 (공용면적 44.31㎡포함) 배분내역 260,700,000 608,300,000

0121-04-00577

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡) 공 부	면 적(㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
	경기도 용인시 수지구 성복동 [도로명주소] 경기도 용인시 수지구 성복1로 280-63	813 월드 메르디앙 더블룸 제103동	단독주택	철근콘크리트 구조 철근콘크리트 지붕 2층 지1층 지1층 1층 2층	 39.65 25.62 60.4 40.23			
1	동 소	813	대	자연녹지지역 보전녹지지역	18,114.6			
(2)				(내) 철근콘크리트 구조 제지1,1,2층 제3호 지1층 1층 2층 소유권 1. ---- 대지권	 25.62 60.4 40.23 385.6 ----- 18,114.6	 126.25 385.6 토지·건물 토 지 : 건 물 :	869,000,000 배분내역 260,700,000 608,300,000	비준가액 (공용면적 44.31㎡포함)

0121-04-00577

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡) 공 부	면 적(㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
	경기도 용인시 수지구 성복동 [도로명주소] 경기도 용인시 수지구 성복1로 280-67	813 월드 메르디앙 더블룸 제107동	단독주택	철근콘크리트 구조 철근콘크리트 지붕 2층 지1층 지1층 1층 2층	 39.65 25.62 60.4 40.23			
1 (3)	동 소	813	대	자연녹지지역 보전녹지지역 (내) 철근콘크리트 구조 제지1,1,2층 제7호 지1층 1층 2층 소유권 1. ---- 대지권	18,114.6 25.62 60.4 40.23 399.9 ----- 18,114.6	 126.25 399.9	869,000,000 배분내역 260,700,000 608,300,000	 비준가액 (공용면적 44.31㎡포함) 토지·건물 토 지 : 건 물 :

0121-04-00577

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡) 공 부	면 적(㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
	경기도 용인시 수지구 성복동 [도로명주소] 경기도 용인시 수지구 성복1로 280-17	813 월드 메르디앙 더블룸 제108동	단독주택	철근콘크리트 구조 철근콘크리트 지붕 2층 지1층 지1층 1층 2층	 40.48 16.54 60.4 40.23			
1 (4)	동 소	813	대	자연녹지지역 보전녹지지역 (내) 철근콘크리트 구조 제지1,1,2층 제8호 지1층 1층 2층 소유권 1. ---- 대지권	18,114.6 16.54 60.4 40.23 353.3 ----- 18,114.6	 117.17 353.3 토지·건물 토 지 : 건 물 :	807,000,000 배분내역 242,100,000 564,900,000	비준가액 (공용면적 44.81㎡포함)

0121-04-00577

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡) 공 부	면 적(㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
	경기도 용인시 수지구 성복동 [도로명주소] 경기도 용인시 수지구 성복1로 280-17	813 월드 메르디앙 더블룸 제110동	단독주택	철근콘크리트 구조 철근콘크리트 지붕 2층 지1층 지1층 1층 2층	 40.48 16.54 60.4 40.23			
1 (5)	동 소	813	대	자연녹지지역 보전녹지지역 (내) 철근콘크리트 구조 제지1,1,2층 제10호 지1층 1층 2층 소유권 1. ---- 대지권	18,114.6 16.54 60.4 40.23 365 ----- 18,114.6	117.17 365 토지·건물 토 지 : 건 물 :	816,000,000 배분내역 244,800,000 571,200,000	비준가액 (공용면적 44.81㎡포함)

0121-04-00577

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡) 공 부	면 적(㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
	경기도 용인시 수지구 성복동 [도로명주소] 경기도 용인시 수지구 성복1로 280-20	813 월드 메르디앙 더블룸 제111동	단독주택	철근콘크리트 구조 철근콘크리트 지붕 3층 1층 2층 3층	 39.25 45.56 22.68			
1 (6)	동 소	813	대	자연녹지지역 보전녹지지역 (내) 철근콘크리트 구조 제1,2,3층 제11호 1층 2층 3층 소유권 1. ---- 대지권	18,114.6 39.25 45.56 22.68 364 ----- 18,114.6	 107.49 364 토지·건물 토 지 : 건 물 :	 788,000,000 배분내역 236,400,000 551,600,000	 비준가액 (공용면적 3.97㎡포함)

0121-04-00577

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡) 공 부	면 적(㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
	경기도 용인시 수지구 성복동 [도로명주소] 경기도 용인시 수지구 성복1로 280-22	813 월드 메르디앙 더블룸 제113동	단독주택	철근콘크리트 구조 철근콘크리트 지붕 3층 1층 2층 3층	 39.25 45.56 22.68			
1 (7)	동 소	813	대	자연녹지지역 보전녹지지역 (내) 철근콘크리트 구조 제1,2,3층 제13호 1층 2층 3층 소유권 1. ---- 대지권	18,114.6 39.25 45.56 22.68 352.4 ----- 18,114.6	 107.49 352.4	 788,000,000 토지·건물 토 지 : 건 물 :	 비준가액 (공용면적 3.97㎡포함) 배분내역 236,400,000 551,600,000

0121-04-00577

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡) 공 부	면 적(㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
	경기도 용인시 수지구 성복동 [도로명주소] 경기도 용인시 수지구 성복1로 280-23	813 월드 메르디앙 더블룸 제114동	단독주택	철근콘크리트 구조 철근콘크리트 지붕 3층 1층 2층 3층	 39.25 45.56 22.68			
1 (8)	동 소	813	대	자연녹지지역 보전녹지지역 (내) 철근콘크리트 구조 제1,2,3층 제14호 1층 2층 3층 소유권 1. ---- 대지권	18,114.6 39.25 45.56 22.68 358.1 ------- 18114.6	 107.49 358.1 토지·건물 토 지 : 건 물 :	788,000,000 배분내역 236,400,000 551,600,000	비준가액 (공용면적: 3.97㎡포함)

0121-04-00577

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡) 공 부	면 적(㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
	경기도 용인시 수지구 성복동 [도로명주소] 경기도 용인시 수지구 성복1로 280-24	813 월드 메르디앙 더블룸 제115동	단독주택	철근콘크리트 구조 철근콘크리트 지붕 3층 1층 2층 3층	 39.25 45.56 22.68			
1 (9)	동 소	813	대	자연녹지지역 보전녹지지역 (내) 철근콘크리트 구조 제1,2,3층 제15호 1층 2층 3층 소유권 1. ---- 대지권	18,114.6 39.25 45.56 22.68 331.3 ----- 18,114.6	 107.49 331.3 토지·건물 토 지 : 건 물 :	788,000,000 배분내역 236,400,000 551,600,000	비준가액 (공용면적 3.97㎡포함)

0121-04-00577

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡) 공 부	면 적(㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
	경기도 용인시 수지구 성복동 [도로명주소] 경기도 용인시 수지구 성복1로 280-27	813 월드 메르디앙 더블룸 제118동	단독주택	철근콘크리트 구조 철근콘크리트 지붕 3층 1층 2층 3층	 39.25 45.56 22.68			
1 (10)	동 소	813	대	자연녹지지역 보전녹지지역 (내) 철근콘크리트 구조 제1,2,3층 제18호 1층 2층 3층 소유권 1. ---- 대지권	18,114.6 39.25 45.56 22.68 383.6 ----- 18,114.6	107.49 383.6	788,000,000 배분내역 236,400,000 551,600,000	비준가액 (공용면적 3.97㎡포함)

0121-04-00577

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡) 공 부	면 적(㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
	경기도 용인시 수지구 성복동 [도로명주소] 경기도 용인시 수지구 성복1로 280-28	813 월드 메르디앙 더블룸 제119동	단독주택	철근콘크리트 구조 철근콘크리트 지붕 2층 지1층 지1층 1층 2층	 37.16 21.6 60.72 42.36			
1 (11)	동 소	813	대	자연녹지지역 보전녹지지역 (내) 철근콘크리트 구조 제지1,1,2층 제19호 지1층 1층 2층 소유권 1. ---- 대지권	18,114.6 21.6 60.72 42.36 385.3 ----- 18,114.6	 124.68 385.3 토지·건물 토 지 : 건 물 :	868,000,000 배분내역 260,400,000 607,600,000	비준가액 (공용면적 41.77㎡포함)

0121-04-00577

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡) 공 부	면 적(㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
	경기도 용인시 수지구 성복동 [도로명주소] 경기도 용인시 수지구 성복1로 280-34	813 월드 메르디앙 더블룸 제128동	단독주택	철근콘크리트 구조 철근콘크리트 지붕 2층 1층 2층	 56.28 48.03			
1 (12)	동 소	813	대	자연녹지지역 보전녹지지역 (내) 철근콘크리트 구조 제1,2층 제28호 1층 2층 소유권 1. ---- 대지권	18,114.6 56.28 48.03 347.1 ----- 18,114.6	 104.31 347.1	764,000,000 배분내역 229,200,000 534,800,000	 비준가액 (공용면적 3.85㎡포함)
						토지·건물 토 지 : 건 물 :		

0121-04-00577

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡) 공 부	면 적(㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
	경기도 용인시 수지구 성복동 [도로명주소] 경기도 용인시 수지구 성복1로 280-39	813 월드 메르디앙 더블룸 제130동	단독주택	철근콘크리트 구조 철근콘크리트 지붕 2층 지1층 지1층 1층 2층	 37.21 19.24 60.72 42.36			
1 (13)	동 소	813	대	자연녹지지역 보전녹지지역 (내) 철근콘크리트 구조 제지1,1,2층 제30호 지1층 1층 2층 소유권 1. ---- 대지권	18,114.6 19.24 60.72 42.36 361 ----- 18,114.6	122.32 361	851,000,000 배분내역 255,300,000 595,700,000	비준가액 (공용면적 41.73㎡포함)
						토지·건물 토 지 : 건 물 :		

0121-04-00577

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡) 공 부	면 적(㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
	경기도 용인시 수지구 성복동 [도로명주소] 경기도 용인시 수지구 성복1로 280-50	813 월드 메르디앙 더블룸 제136동	단독주택	철근콘크리트 구조 철근콘크리트 지붕 2층 1층 2층	 58.4 48.15			
1 (14)	동 소	813	대	자연녹지지역 보전녹지지역 (내) 철근콘크리트 구조 제1,2층 제36호 1층 2층 소유권 1. ---- 대지권	18,114.6 58.4 48.15 343.4 ----- 18,114.6	106.55 343.4	781,000,000 배분내역 토 지 : 234,300,000 건 물 : 546,700,000	비준가액 (공용면적 3.93㎡포함) 토지·건물

0121-04-00577

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡) 공 부	면 적(㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
	경기도 용인시 수지구 성복동 [도로명주소] 경기도 용인시 수지구 성복1로 280-47	813 월드 메르디앙 더블룸 제139동	단독주택	철근콘크리트 구조 철근콘크리트 지붕 2층 1층 2층	 56.28 48.03			
1 (15)	동 소	813	대	자연녹지지역 보전녹지지역 (내) 철근콘크리트 구조 제1,2층 제39호 1층 2층 소유권 1. ---- 대지권	18,114.6 56.28 48.03 347.1 ----- 18,114.6	 104.31 347.1	764,000,000	비준가액 (공용면적 3.85㎡포함)
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 229,200,000 534,800,000	

0121-04-00577

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡) 공 부	면 적(㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
	경기도 용인시 수지구 성복동 [도로명주소] 경기도 용인시 수지구 성복1로 280-45	813 월드 메르디앙 더블룸 제141동	단독주택	철근콘크리트 구조 철근콘크리트 지붕 2층 1층 2층	 56.28 48.03			
1 (16)	동 소	813	대	자연녹지지역 보전녹지지역 (내) 철근콘크리트 구조 제1,2층 제41호 1층 2층 소유권 1. ---- 대지권	18,114.6 56.28 48.03 347.7 ----- 18,114.6	 104.31 347.7	764,000,000	비준가액 (공용면적 3.85㎡포함)
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 229,200,000 534,800,000	

0121-04-00577

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡) 공 부	면 적(㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
	경기도 용인시 수지구 성복동 [도로명주소] 경기도 용인시 수지구 성복1로 280-52	813 월드 메르디앙 더블룸 제143동	단독주택	철근콘크리트 구조 철근콘크리트 지붕 2층 지1층 지1층 1층 2층	 37.21 21.51 60.72 42.36			
1 (17)	동 소	813	대	자연녹지지역 보전녹지지역 (내) 철근콘크리트 구조 제지1,1,2층 제43호 지1층 1층 2층 소유권 1. ---- 대지권	18,114.6 21.51 60.72 42.36 367.2 ----- 18,114.6	 124.59 367.2 토지·건물 토 지 : 건 물 :	867,000,000 배분내역 260,100,000 606,900,000	비준가액 (공용면적 41.81㎡포함)

0121-04-00577

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡) 공 부	면 적(㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
	경기도 용인시 수지구 성복동 [도로명주소] 경기도 용인시 수지구 성복1로 280-57	813 월드 메르디앙 더블룸 제150동	단독주택	철근콘크리트 구조 철근콘크리트 지붕 2층 1층 2층	 56.28 48.03			
1 (18)	동 소	813	대	자연녹지지역 보전녹지지역 (내) 철근콘크리트 구조 제1,2층 제50호 1층 2층 소유권 1.---- 대지권	18,114.6 56.28 48.03 357.3 ------- 18,114.6	 104.31 357.3	764,000,000	비준가액 (공용면적 3.85㎡포함)
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 229,200,000 534,800,000	
합 계							**₩14,593,000,000.-**	
				이 하	여 백			

구분건물 개별요인 분석표-1

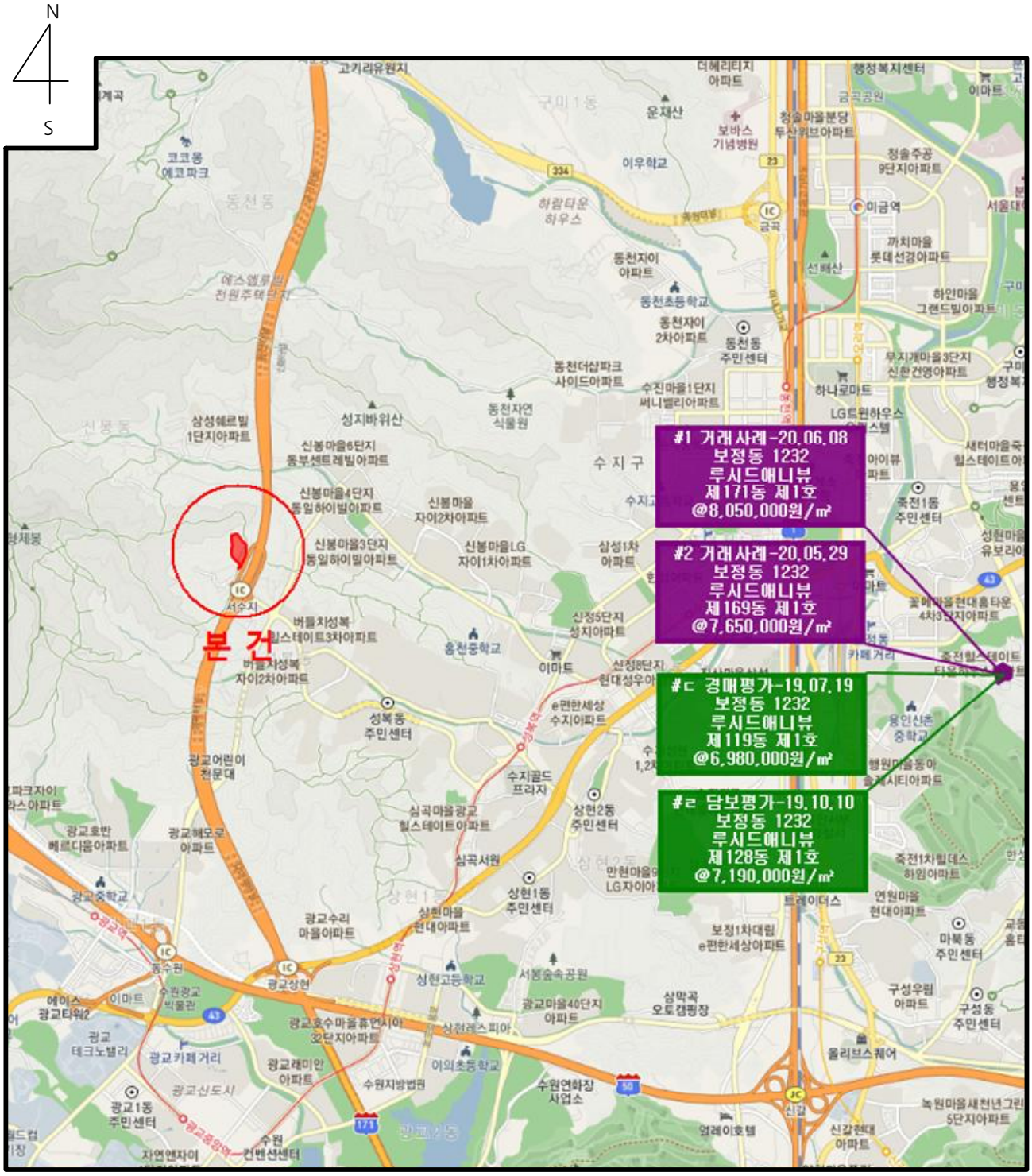
소 재 지	경기도 용인시 수지구 성복동 813
건 물 명 칭 및 동·호 수	월드메르디앙더블룸 제102동 제지1,1,2층 제2호 외 17개호
지 리 적 위 치 및 주 위 환 경	본건은 경기도 용인시 수지구 성복동 소재 “성복고등학교” 북서측 인근에 위치하고 있으며 인근에 각급 학교 및 대단위 아파트단지, 단독주택, 자연림 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 대체로 무난함.
교 통 상 황	본건 인근에 노선 버스정류장이 위치하며, 남동측 인근 서수지 I.C를 이용하여 서울지역으로의 접근성이 양호한 편임.
접 면 도 로 상 황	본건 남측으로 노폭 약 8미터 내외의 포장도로와 접하며 포장상태 및 계통성 등은 양호한 편임.
토지이용계획 및 공법상제한사항	■ 일련번호 1) 도시지역, 보전녹지지역, 자연녹지지역, 성장관리방안 수립지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공익용산지(보전산지)<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역, 토지거래계약에관한허가구역((2020-10-31)외국인등 및 국내법인·단체 대상, 주택용 토지로 한정).
주 위 환 경	

구분건물 개별요인 분석표-2

<table>
<tr><td rowspan="3">건물의 구조 및 마 감 재 등</td><td>구조 : 철근콘크리트구조
규모 : 지하1층 / 지상2층
외벽 : 인조석 붙임 및 일부 타일, 징크판넬 마감 등
내벽 : 벽지도배 마감 등
바닥 : 강화마루 마감 등
창호 : 샤시 창호 등임.</td><td>기호
(1)~(5), (11), (13), (17),</td></tr>
<tr><td>구조 : 철근콘크리트구조
규모 : 지상3층
외벽 : 인조석 붙임 및 일부 타일, 징크판넬 마감 등
내벽 : 벽지도배 마감 등
바닥 : 강화마루 마감 등
창호 : 샤시 창호 등임.</td><td>기호
(6)~(10)</td></tr>
<tr><td>구조 : 철근콘크리트구조
규모 : 지상2층
외벽 : 인조석 붙임 및 일부 타일, 징크판넬 마감 등
내벽 : 벽지도배 마감 등
바닥 : 강화마루 마감 등
창호 : 샤시 창호 등임.</td><td>기호
(12), (14), (15), (16), (18)</td></tr>
<tr><td>이 용 상 황</td><td colspan="2">기호(1)~(18)는 “구분건물(단독주택)”으로서 각각 방3, 거실, 주방, 욕실 등으로 이용 중이며 상세한 내부이용 상황 등은 후첨 “건물 및 내부이용개황도” 참조</td></tr>
<tr><td>관 리 상 태</td><td colspan="2">① 양호 ❷ 보통 ③ 불량</td><td>사 용 승 인 일</td><td colspan="2">2020.02.27</td></tr>
<tr><td rowspan="2">부 대 설 비 등</td><td>급배수
위생설비</td><td>난방
설비</td><td>냉방
설비</td><td>소화전
설비</td><td>화재
탐지
설비</td><td>승강기
설비</td><td>주차시설</td></tr>
<tr><td>○</td><td>○</td><td>-</td><td>○</td><td>-</td><td>-</td><td>○</td></tr>
<tr><td>공부와의 차이 및 기 타</td><td colspan="6">공부와의 차이 없음.</td></tr>
</table>

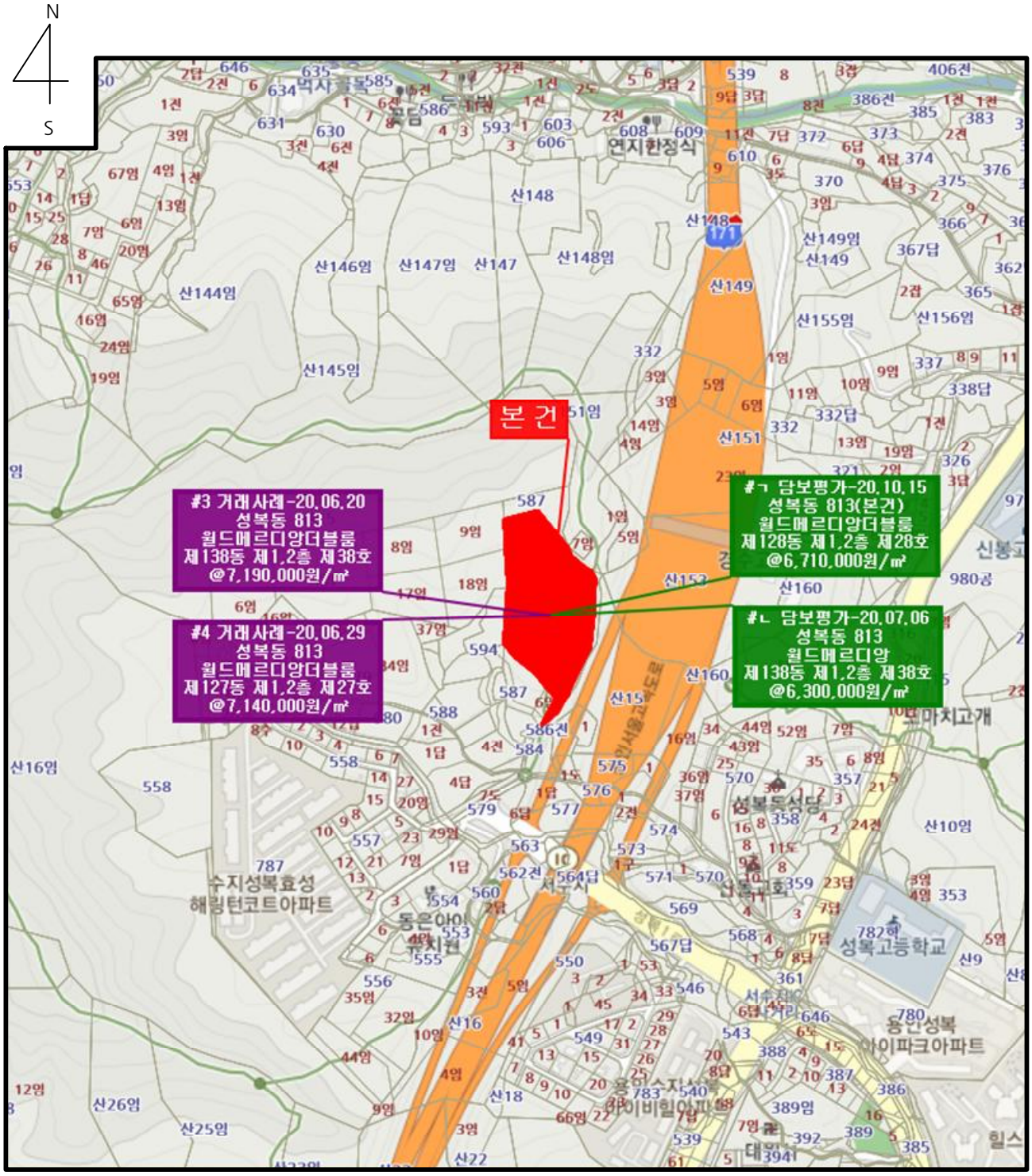
광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 용인시 수지구 성복동 813 월드메르디앙더블룸 제102동 제지1,1,2층 제2호 외



위 치 도

소 재 지	경기도 용인시 수지구 성복동 813 월드메르디앙더블룸 제102동 제지1,1,2층 제2호 외



호 별 배 치 도

기호 : ( )

N

S

NO SCALE

[월드메르디앙더블룸 제102동 제지1,1,2층 제2호 외 17개호]

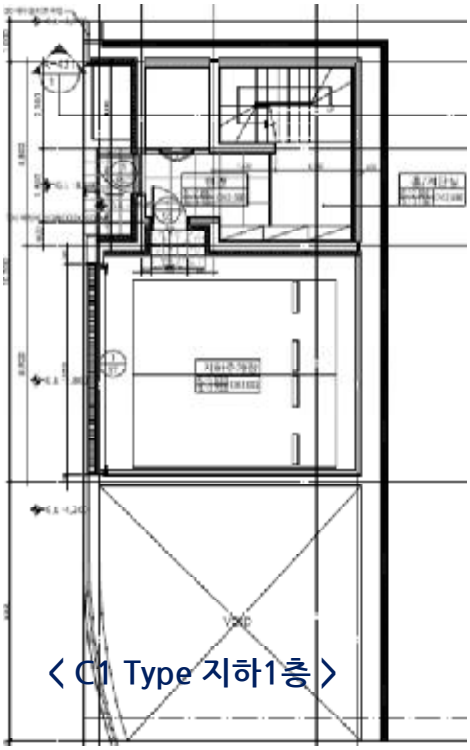


내 부 구 조 도

기호 : ( )

NO SCALE

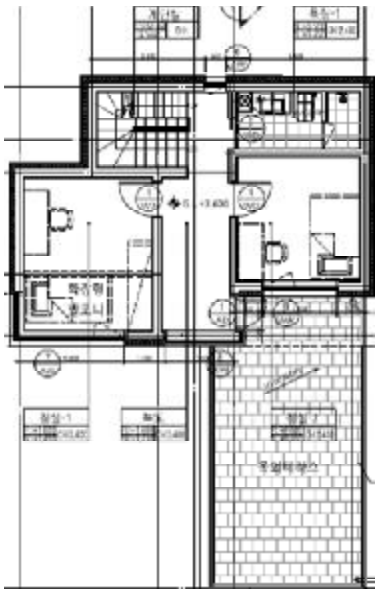
[월드메르디앙더블룸 제102동 제지1,1,2층 제2호 외 2개호]



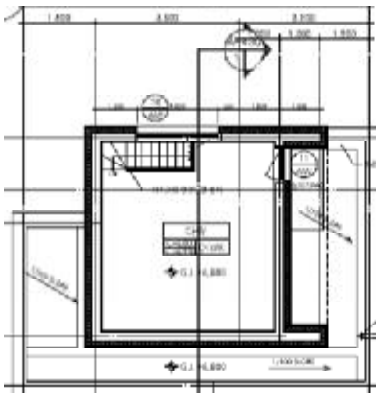
〈 C1 Type 지하1층 〉



〈 C1 Type 1층 〉



〈 C1 Type 2층 〉



〈 C1 Type 다락 〉

(1)102동 지1,1,2층 2호
(2)103동 지1,1,2층 3호
(3)107동 지1,1,2층 7호

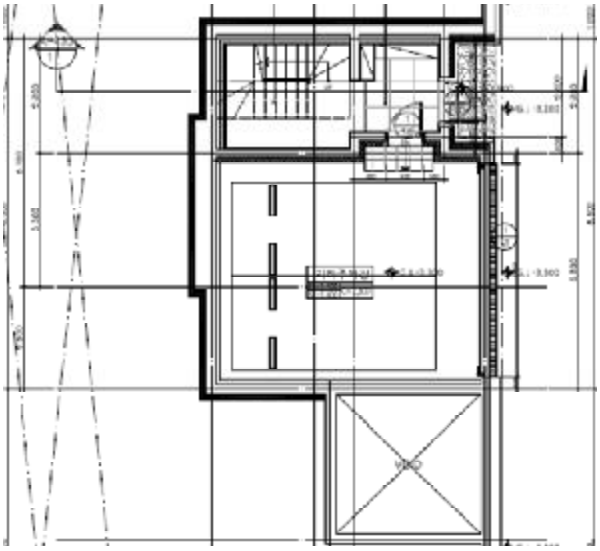
내 부 구 조 도

기호 : ( )

NO SCALE

[월드메르디앙더블룸 제108동 제지1,1,2층 제8호 외 1개호]

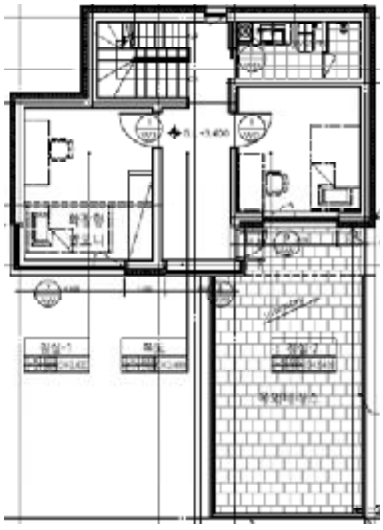
〈 C2 Type 지하1층 〉



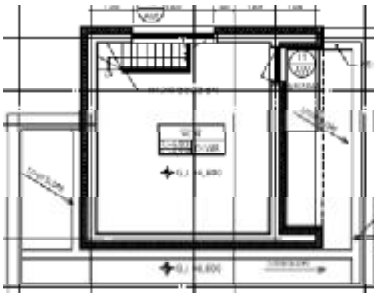
〈 C2 Type 1층 〉



〈 C2 Type 2층 〉



〈 C2 Type 다락 〉



(4)108동 지1,1,2층 8호
(5)110동 지1,1,2층 10호

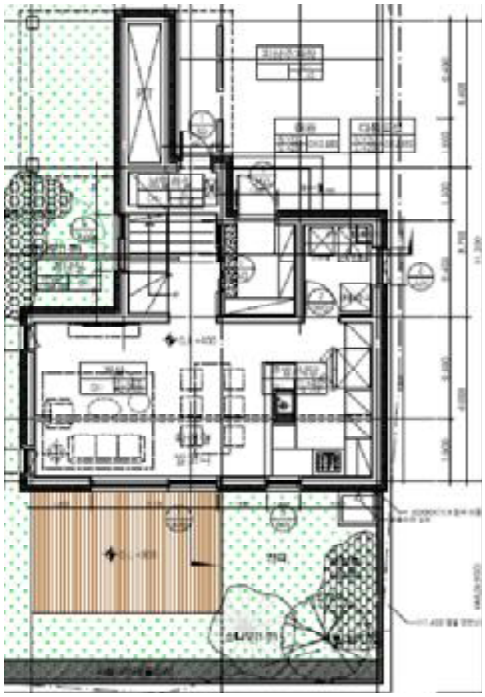
내 부 구 조 도

기호 : ( )

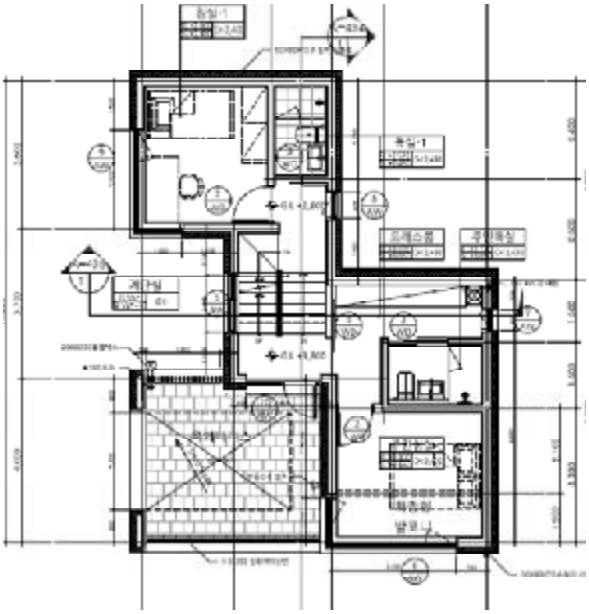
NO SCALE

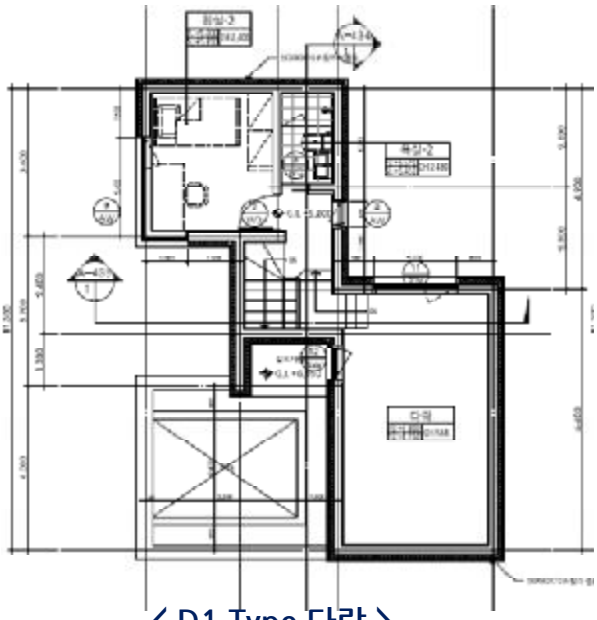
[월드메르디앙더블룸 제111동 제1,2,3층 제11호 외 4개호]

〈 D1 Type 1층 〉



〈 D1 Type 2층 〉





〈 D1 Type 다락 〉

(6)111동 1,2,3층 11호
(7)113동 1,2,3층 13호
(8)114동 1,2,3층 14호
(9)115동 1,2,3층 15호
(10)118동 1,2,3층 18호

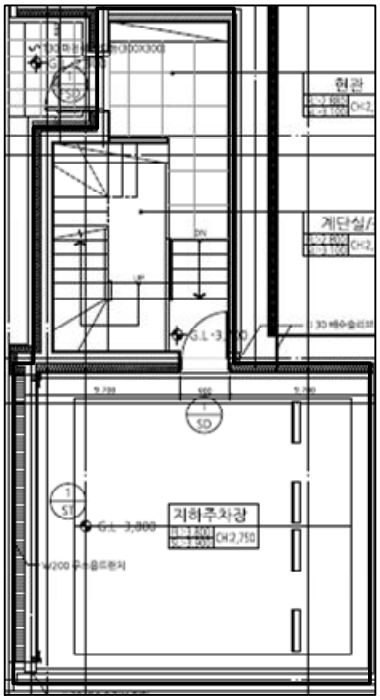
내 부 구 조 도

기호 : ( )

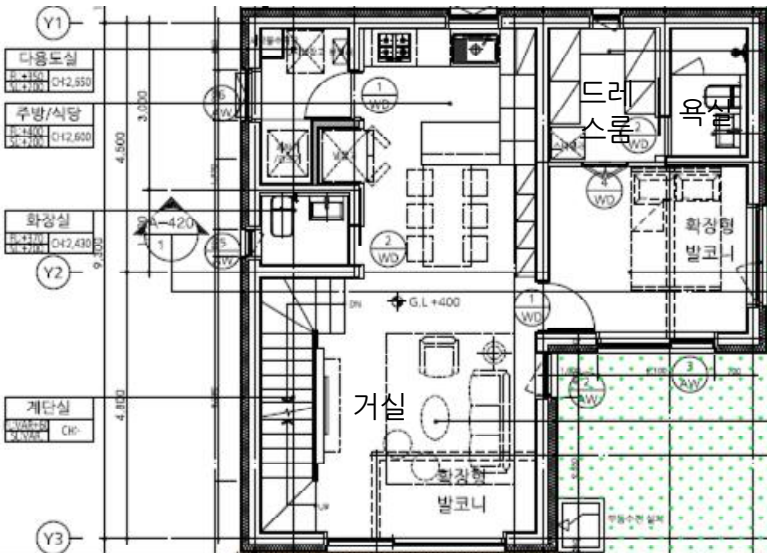
NO SCALE

[월드메르디앙더블룸 제119동 제지1,1,2층 제19호]

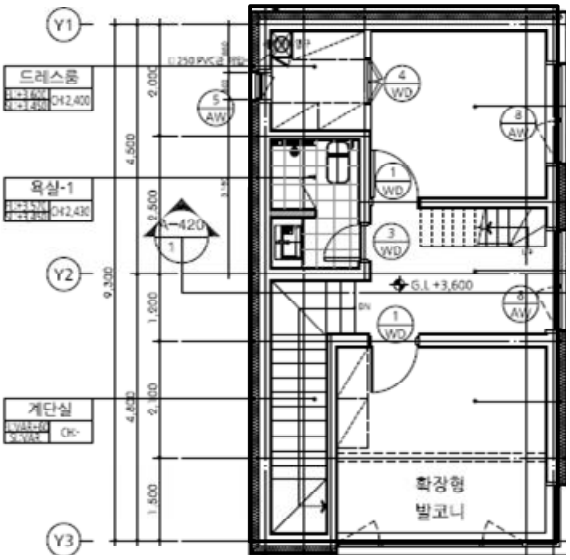
〈 B3 Type 지하층 〉



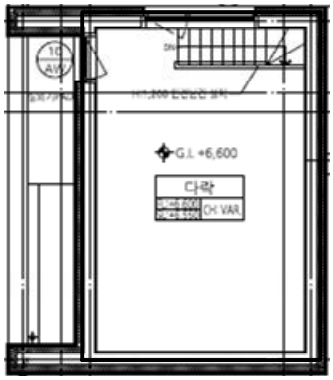
〈 B3 Type 1층 〉



〈 B3 Type 2층 〉



〈 B3 Type 다락층 〉



(11)119동 지1,1,2층 19호

내 부 구 조 도

기호 : ( )

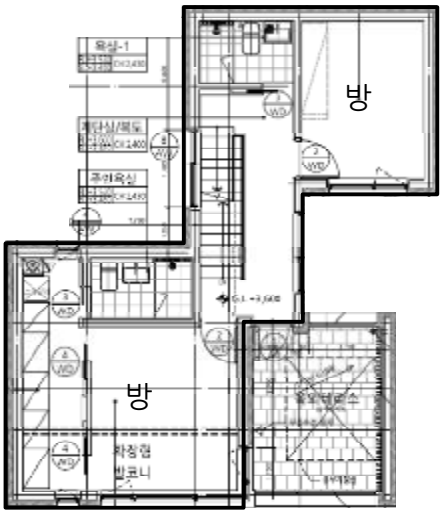
NO SCALE

[월드메르디앙더블룸 제128동 제1,2층 제28호 외 2개호]

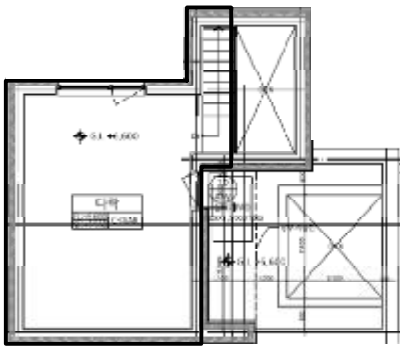
〈 A1 Type 1층 〉



〈 A1 Type 2층 〉



〈 A1 Type 다락 〉



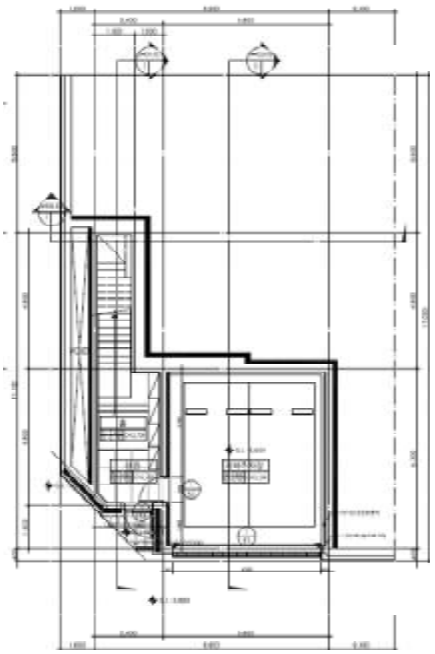
(12)128동 1,2층 28호
(15)139동 1,2층 39호
(16)141동 1,2층 41호

내 부 구 조 도

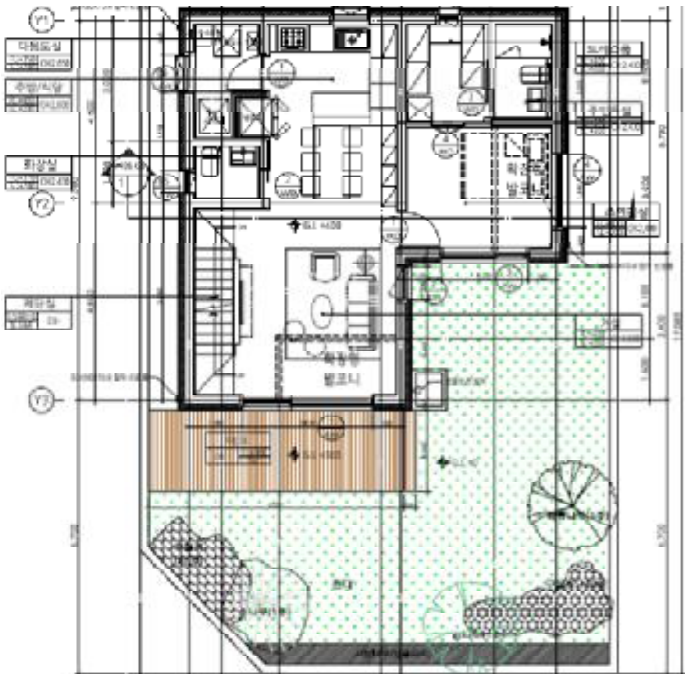
기호 : ( )

NO SCALE

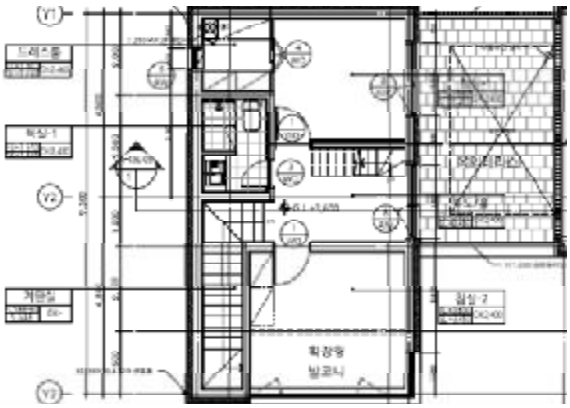
[월드메르디앙더블룸 제130동 제지1,1,2층 제30호]



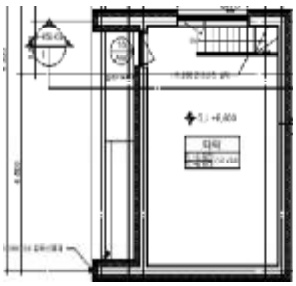
〈 B5 Type 지하1층 〉



〈 B5 Type 1층 〉



〈 B5 Type 2층 〉



〈 B5 Type 다락 〉

(13)130동 지1,1,2층 30호

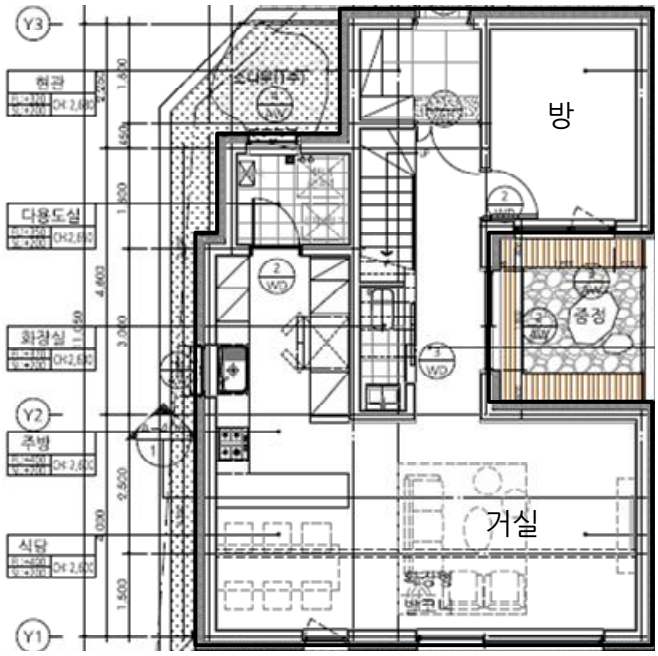
내 부 구 조 도

기호 : ( )

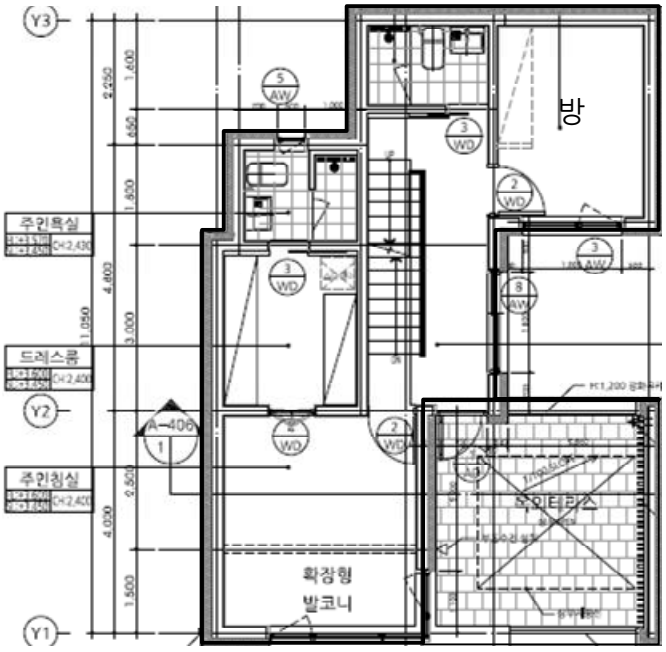
NO SCALE

[월드메르디앙더블룸 제136동 제1,2층 제36호]

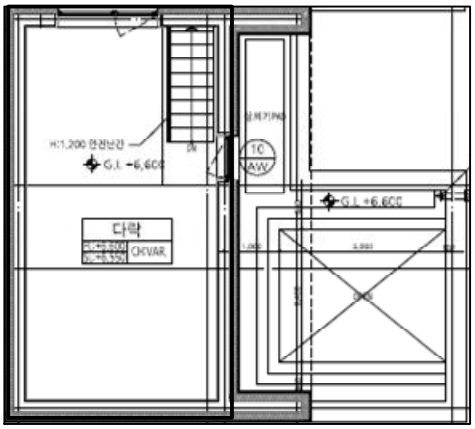
〈 A3 Type 1층 〉



〈 A3 Type 2층 〉



〈 A3 Type 다락 〉



(14)136동 1,2층 36호

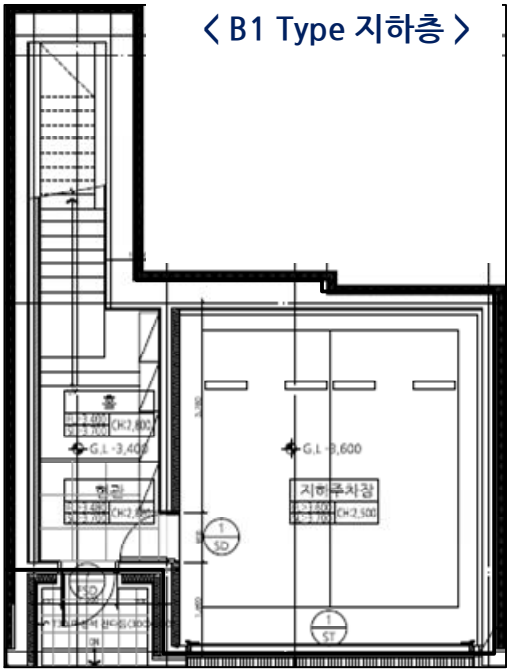
내 부 구 조 도

기호 : ( )

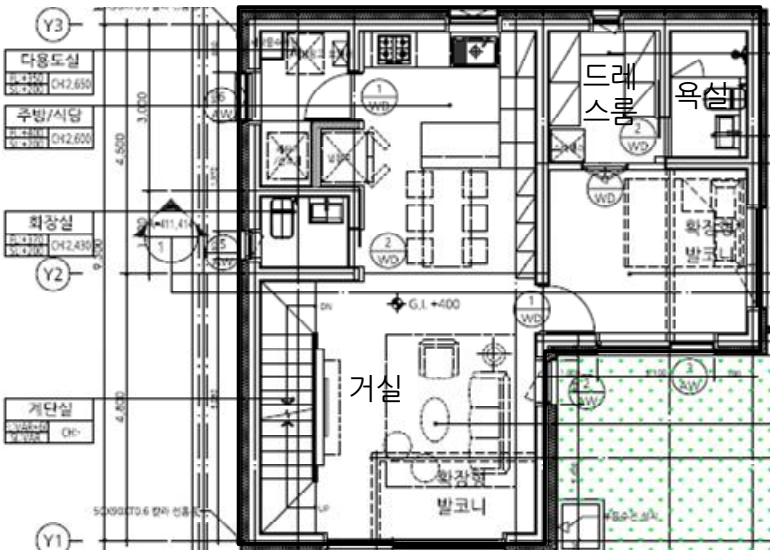
NO SCALE

[월드메르디앙더블룸 제143동 제지1,1,2층 제43호]

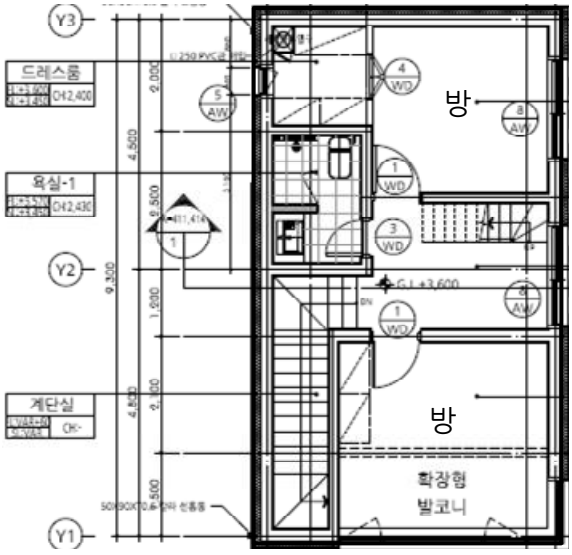
〈 B1 Type 지하층 〉



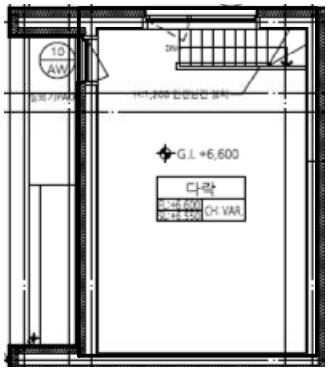
〈 B1 Type 1층 〉



〈 B1 Type 2층 〉



〈 B1 Type 다락층 〉



(17)143동 지1,1,2층 43호

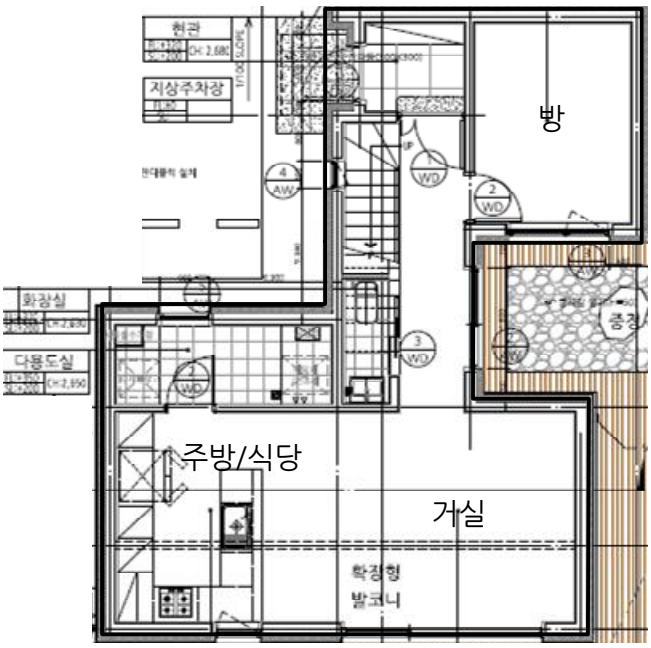
내 부 구 조 도

기호 : ( )

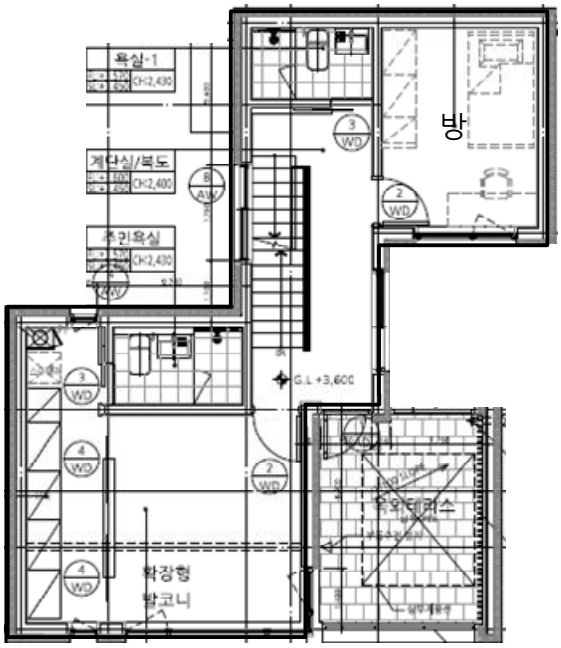
NO SCALE

[월드메르디앙더블룸 제150동 제1,2층 제50호]

〈 A2 Type 1층 〉



〈 A2 Type 2층 〉



〈 A2 Type 다락 〉



(18)150동 1,2층 50호

사 진 용 지



주위환경(1)

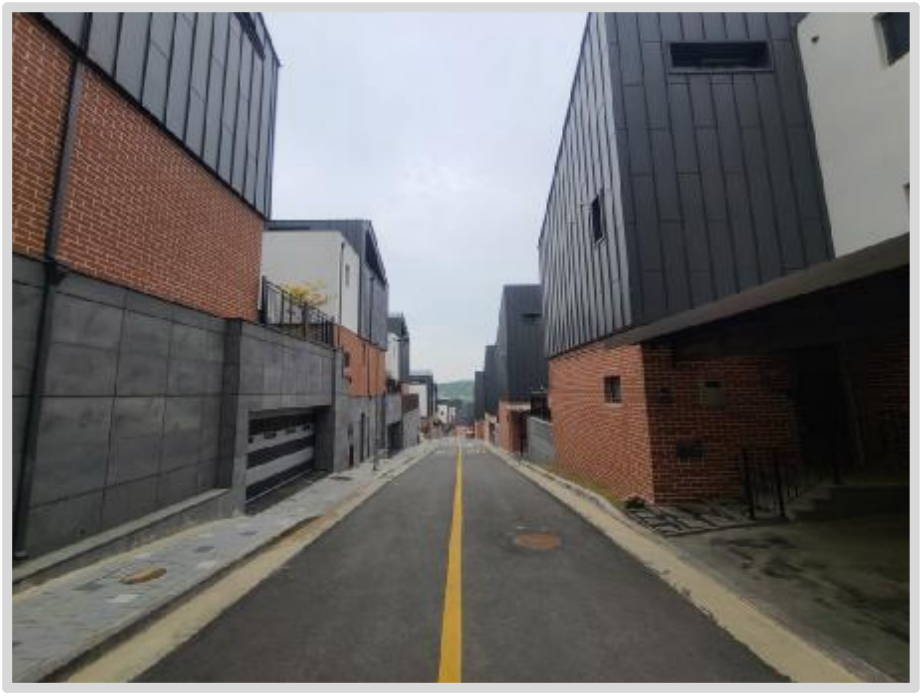


주위환경(2)

사 진 용 지



본건 전경(1)

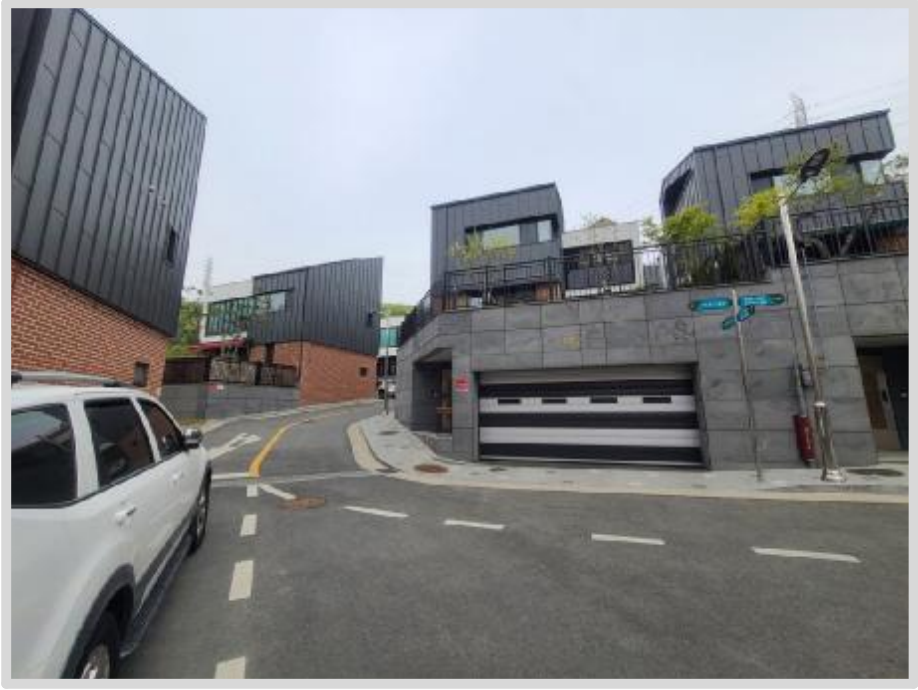


본건 전경(2)

사 진 용 지



본건 전경(3)



본건 전경(4)

(주)가람감정평가법인

우)06739 서울특별시 서초구 남부순환로364길 8-9 (양재동, 가람빌딩 4층) Tel. 02)556-0048
E-Mail : kaaram@kapaland.co.kr 홈페이지 : http://www.kaaram.com FAX. 02)553-8998

문서번호 : 가람0121-04-00577

시행일자 : 2021. 04. 27

수 신 : 우리자산신탁주식회사

참 조 :

제 목 : 감 정 의 뢰 에 대 한 회 보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재·공람		
	번호				
처 리 과					
담 당 자					

1. 우리 (주)가람감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2021-04-20일자로 우리 법인에 의뢰하신『경기도 용인시 수지구 성복동 813 월드메르디앙더블룸 제102동 제지1,1,2층 제2호외』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

3. 우리 법인은『부가가치세법』제 16조의 개정에 따른 전자세금계산서 발급 사업자로서 2011년부터 종이세금계산서 발급을 폐지하고 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스로 회신하여 주시기 바랍니다. 세금계산서 미요청시에는 현금영수증으로 발행되며 추후에 전자세금계산서로 변경이 불가합니다.

첨 부 :
1. 감 정 평 가 서 2 부
2. 청 구 서 1 부
3. 세 금 계 산 서 1 부 끝.

(주)가람감정평가법인

수 수 료 청 구 서

평가서번호 : 가람 0121-04-00577호
2021.04.27

우리자산신탁주식회사 귀하

구백오십팔만이천일백원정 (₩9,582,100.-)

2021.04.20일자 우리 법인에 의뢰하신『경기도 용인시 수지구 성복동 813 월드메르디앙더블룸 제102동 제지1,1,2층 제2호외』에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을『감정평가업자의 보수에관한기준』에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		**₩8,520,640**	6,316,000+(4,593,000,000x6/10,000x0.8) ≒8,520,640
실비	여 비	95,000	
	토지조사비	—	
	물건조사비	54,000	
	공부발급비	19,000	
	기 타 실 비	22,400	
	소 계	190,400	
특 별 용 역 비		—	
공 급 가 액		8,711,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		871,100	
합 계		**₩9,582,100**	
기납부 착수금		—	
정 산 청 구 액		**₩9,582,100**	

※ 송 금 처 ※

우리은행 1005-802-898286 예금주: (주)가람감정평가법인

◈ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서 번호(0121-04-00577)로 하여 주시기 바랍니다.)

◈ 국세청 부가가치세법 16조 개정에 따라 2011년 1월 1일부터 모든 법인 사업자의 전자세금계산서 발행이 의무화 됩니다. 따라서 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화 주십시오. 연락이 안 될 경우 국세청이 지정한 코드(010-0000-0000)로 현금영수증을 발급하겠습니다.

(주)가람감정평가법인

대표전화 : 02)556-0048 팩 스 : 02)553-8998
법 인 사 업 자 등 록 번 호 : 107-81-85124