

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	 농업협동조합자산관리회사
건명	경기도 용인시 처인구 포곡읍 전대리 356-6외 라마다용인호텔 제1층 제101호외
감정평가서번호	DA244-051405

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



06775 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)

# 감정평가개요

## I. 물건개요

소재지	경기도 용인시 처인구 포곡읍 전대리 356-6외 라마다용인호텔 제1층 제101호외		
감정평가액	\ 14,304,000,000.-		
부동산의 종류	구분건물	채무자	-

## II. 권리내역

### 1. 근저당권, 전세권

순위	권리내용	채권최고금액(설정액)	권리자	설정일자	비고
		- 해당사항 없음 -			

### 2. 지상권, 지역권, 압류 등

권리내용	권리자	설정일자 및 기간	비고
	- 별지 참조 -		

## III. 기타 참고사항

공부서류 발급일자 : 2024.05.22



## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사 서종혁    
 (주)감정평가법인 대일감정원 대표이사 김이건 

감정평가액	일백사십삼억사백만원정(W14,304,000,000.-)			
의뢰인	농업협동조합자산관리회사	감정평가목적	공매	
제출처	농업협동조합자산관리회사	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	코리아신탁(주)	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서(집합건물)	기준시점	조사기간	작성일
(기타참고사항)	-	2024.05.22.	2024.05.22	2024.05.24.

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
구분건물	구분건물	67개	구분건물	67개	-	14,304,000,000
합계						<b>₩14,304,000,000.-</b>
			- 이 하 여 백 -			

심사확인  
 본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과가 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.  
 심사자: 감정평가사  

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 용인시 처인구 포곡읍 전대리 소재 "전대·에버랜드역(에버라인)" 북서측 인근 내에 위치하는 집합건물(라마다용인호텔 제1층 제101호외 66개호)로서, 농업협동조합자산관리회사의 공매 목적의 감정평가임.

## II. 감정평가의 근거

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

## III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

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, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날 짜인 2024. 05. 22. 임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## 3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024. 05. 22.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

## IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

- 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
  - 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 "거래사례비교법"
  - 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분 소유권에 배분하는 "원가법"
  - 수익성부동산의 구분소유권 감정평가지 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 "수익환원법"
- 본건 집합건물(일반음식점 및 일반숙박시설(호텔))은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조에 의거 인근의 동류형 또는 유사 집합건물(일반음식점 및 일반숙박시설(호텔))의 적절한 가격수준을 기준으로 하고, 위치, 도로 및 교통사정, 접근성, 건물의 구조·규모·이용상황·부대설비·관리정도·전유면적비율, 층별·위치별 효용성, 일반수요 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.
- 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

4. 본건 집합건물의 토지·건물 배분비율은 토지 차감법을 적용하여 작성한 비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표(출처: 한국부동산연구원 연구보고서, 2007년)를 참고하고 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제 요인 등을 종합적으로 고려하여 배분 비율을 결정하였음.

※ 배분비율(토지 : 건물 = 2.5 : 7.5)

## V. 감정평가조건

해당사항 없음.

## VI. 그 밖의 사항

1. 본건 집합건물의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도면에 의거하여 확인하였음.
2. 본건 일련번호(1), (47), (51), (62)~(66)을 제외한 잔여호의 내부확인은 현장조사시 영업중(객실사용중)으로 확인이 불가하여 집합건축물대장상 건축물 현황도를 기준으로 하였는바, 업무 진행시 참고바람.
3. 본건 전체호는 일련번호 1 ~ 8 토지에 대하여 2017년11월07일 별도등기(1토지(갑구 3번신탁등기), 2토지(갑구 8번신탁등기), 3토지(갑구 8번신탁등기), 4토지(갑구 3번신탁등기), 5토지(갑구 3번신탁등기), 6토지(갑구 7번신탁등기), 7토지(갑구 5번신탁등기), 8토지(갑구 5번신탁등기))되어있음.

## (구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
	경기도 용인시 처인구 포곡읍 전대리	<b>356- 6,</b> <b>355- 18,</b> <b>355- 20,</b> <b>356- 5,</b> <b>356- 9,</b> <b>356- 10,</b> <b>356- 15,</b> <b>356- 19</b>	일반숙박 시설(호텔)	철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트지붕 <b>18층</b>  지하 <b>3층</b>  지하 <b>2층</b>  지하 <b>1층</b>  <b>1층</b>  <b>2층</b>  <b>3층</b>  <b>4층</b>  <b>5층</b>  <b>6층</b>  <b>7층</b>  <b>8층</b>  <b>9층</b>  <b>10층</b>  <b>11층</b>  <b>12층</b>  <b>13층</b>	<b>1,323.72</b>			
	[도로명주소] 경기도 용인시 처인구 포곡읍 마성로 <b>420</b>							

## (구분건물)감정평가 명세표

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 처인구 포곡읍 전대리	356- 6	대	14층	866.15			
				15층	866.15			
				16층	866.15			
				17층	866.15			
				18층	122.97			
				일반상업지역	1,132			
2	"	355- 18	대	일반상업지역	54			
3	"	355- 20	대	일반상업지역	147			
4	"	356- 5	대	일반상업지역	587			
5	"	356- 9	대	일반상업지역	24			
6	"	356- 10	대	일반상업지역	135			
7	"	356- 15	대	일반상업지역	298			
8	"	356- 19	대	일반상업지역	33			

## (구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
(1)				(내)				
				철근콘크리트구조 제1층 제101호	156.26	156.26	1,309,000,000	비준가액
(2)				1~8 소유권 /대지권	41.26 /2,410	41.26	배분내역 토지가액 : 327,250,000 건물가액 : 981,750,000	
				철근콘크리트구조 제3층 제301호	23.46	23.46	187,000,000	비준가액
(3)				1~8 소유권 /대지권	5.93 /2,410	5.93	배분내역 토지가액 : 46,750,000 건물가액 : 140,250,000	
				철근콘크리트구조 제3층 제302호	23.46	23.46	187,000,000	비준가액
(4)				1~8 소유권 /대지권	5.93 /2,410	5.93	배분내역 토지가액 : 46,750,000 건물가액 : 140,250,000	
				철근콘크리트구조 제3층 제306호	23.46	23.46	187,000,000	비준가액
(5)				1~8 소유권 /대지권	5.93 /2,410	5.93	배분내역 토지가액 : 46,750,000 건물가액 : 140,250,000	
				철근콘크리트구조 제3층 제316호	23.46	23.46	187,000,000	비준가액

## (구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액 (원)	비 고
					공 부	사 정		
(6)				철근콘크리트구조 제3층 제318호	21.08	21.08	168,000,000	비준가액
				1~8 소유권 /대지권	5.33 /2,410	5.33	배분내역 토지가액 : 42,000,000 건물가액 : 126,000,000	
(7)				철근콘크리트구조 제3층 제320호	23.46	23.46	187,000,000	비준가액
				1~8 소유권 /대지권	5.93 /2,410	5.93	배분내역 토지가액 : 46,750,000 건물가액 : 140,250,000	
(8)				철근콘크리트구조 제3층 제321호	23.46	23.46	187,000,000	비준가액
				1~8 소유권 /대지권	5.93 /2,410	5.93	배분내역 토지가액 : 46,750,000 건물가액 : 140,250,000	
(9)				철근콘크리트구조 제3층 제322호	23.46	23.46	187,000,000	비준가액
				1~8 소유권 /대지권	5.93 /2,410	5.93	배분내역 토지가액 : 46,750,000 건물가액 : 140,250,000	
(10)				철근콘크리트구조 제3층 제324호	23.46	23.46	187,000,000	비준가액
				1~8 소유권 /대지권	5.93 /2,410	5.93	배분내역 토지가액 : 46,750,000 건물가액 : 140,250,000	

## (구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액 (원)	비 고
					공 부	사 정		
(11)				철근콘크리트구조 제3층 제325호	23.46	23.46	187,000,000	비준가액
				1~8 소유권 /대지권	5.93 /2,410	5.93	배분내역 토지가액 : 46,750,000 건물가액 : 140,250,000	
(12)				철근콘크리트구조 제3층 제326호	23.46	23.46	187,000,000	비준가액
				1~8 소유권 /대지권	5.93 /2,410	5.93	배분내역 토지가액 : 46,750,000 건물가액 : 140,250,000	
(13)				철근콘크리트구조 제4층 제417호	23.46	23.46	187,000,000	비준가액
				1~8 소유권 /대지권	5.93 /2,410	5.93	배분내역 토지가액 : 46,750,000 건물가액 : 140,250,000	
(14)				철근콘크리트구조 제4층 제418호	21.08	21.08	168,000,000	비준가액
				1~8 소유권 /대지권	5.33 /2,410	5.33	배분내역 토지가액 : 42,000,000 건물가액 : 126,000,000	
(15)				철근콘크리트구조 제4층 제421호	23.46	23.46	187,000,000	비준가액
				1~8 소유권 /대지권	5.93 /2,410	5.93	배분내역 토지가액 : 46,750,000 건물가액 : 140,250,000	

## (구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액 (원)	비 고
					공 부	사 정		
(16)				철근콘크리트구조 제4층 제424호	23.46	23.46	187,000,000	비준가액
				1~8 소유권 /대지권	5.93 /2,410	5.93	배분내역 토지가액 : 46,750,000 건물가액 : 140,250,000	
(17)				철근콘크리트구조 제4층 제427호	23.46	23.46	187,000,000	비준가액
				1~8 소유권 /대지권	5.93 /2,410	5.93	배분내역 토지가액 : 46,750,000 건물가액 : 140,250,000	
(18)				철근콘크리트구조 제5층 제502호	23.46	23.46	187,000,000	비준가액
				1~8 소유권 /대지권	5.93 /2,410	5.93	배분내역 토지가액 : 46,750,000 건물가액 : 140,250,000	
(19)				철근콘크리트구조 제5층 제507호	23.46	23.46	187,000,000	비준가액
				1~8 소유권 /대지권	5.93 /2,410	5.93	배분내역 토지가액 : 46,750,000 건물가액 : 140,250,000	
(20)				철근콘크리트구조 제5층 제508호	23.46	23.46	187,000,000	비준가액
				1~8 소유권 /대지권	5.93 /2,410	5.93	배분내역 토지가액 : 46,750,000 건물가액 : 140,250,000	

## (구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액 (원)	비 고
					공 부	사 정		
(21)				철근콘크리트구조 제5층 제509호	23.46	23.46	187,000,000	비준가액
				1~8 소유권 /대지권	5.93 /2,410	5.93	배분내역 토지가액 : 46,750,000 건물가액 : 140,250,000	
(22)				철근콘크리트구조 제5층 제511호	23.46	23.46	187,000,000	비준가액
				1~8 소유권 /대지권	5.93 /2,410	5.93	배분내역 토지가액 : 46,750,000 건물가액 : 140,250,000	
(23)				철근콘크리트구조 제5층 제513호	23.46	23.46	187,000,000	비준가액
				1~8 소유권 /대지권	5.93 /2,410	5.93	배분내역 토지가액 : 46,750,000 건물가액 : 140,250,000	
(24)				철근콘크리트구조 제5층 제518호	21.08	21.08	168,000,000	비준가액
				1~8 소유권 /대지권	5.33 /2,410	5.33	배분내역 토지가액 : 42,000,000 건물가액 : 126,000,000	
(25)				철근콘크리트구조 제5층 제522호	23.46	23.46	187,000,000	비준가액
				1~8 소유권 /대지권	5.93 /2,410	5.93	배분내역 토지가액 : 46,750,000 건물가액 : 140,250,000	

## (구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액 (원)	비 고
					공 부	사 정		
(26)				철근콘크리트구조 제5층 제527호	23.46	23.46	187,000,000	비준가액
				1~8 소유권 /대지권	5.93 /2,410	5.93	배분내역 토지가액 : 46,750,000 건물가액 : 140,250,000	
(27)				철근콘크리트구조 제6층 제602호	23.46	23.46	187,000,000	비준가액
				1~8 소유권 /대지권	5.93 /2,410	5.93	배분내역 토지가액 : 46,750,000 건물가액 : 140,250,000	
(28)				철근콘크리트구조 제6층 제623호	23.46	23.46	187,000,000	비준가액
				1~8 소유권 /대지권	5.93 /2,410	5.93	배분내역 토지가액 : 46,750,000 건물가액 : 140,250,000	
(29)				철근콘크리트구조 제6층 제625호	23.46	23.46	187,000,000	비준가액
				1~8 소유권 /대지권	5.93 /2,410	5.93	배분내역 토지가액 : 46,750,000 건물가액 : 140,250,000	
(30)				철근콘크리트구조 제7층 제712호	23.46	23.46	187,000,000	비준가액
				1~8 소유권 /대지권	5.93 /2,410	5.93	배분내역 토지가액 : 46,750,000 건물가액 : 140,250,000	

## (구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액 (원)	비 고
					공 부	사 정		
(31)				철근콘크리트구조 제7층 제715호	23.46	23.46	187,000,000	비준가액
				1~8 소유권 /대지권	5.93 /2,410	5.93	배분내역 토지가액 : 46,750,000 건물가액 : 140,250,000	
(32)				철근콘크리트구조 제7층 제718호	21.08	21.08	168,000,000	비준가액
				1~8 소유권 /대지권	5.33 /2,410	5.33	배분내역 토지가액 : 42,000,000 건물가액 : 126,000,000	
(33)				철근콘크리트구조 제8층 제819호	21.08	21.08	168,000,000	비준가액
				1~8 소유권 /대지권	5.33 /2,410	5.33	배분내역 토지가액 : 42,000,000 건물가액 : 126,000,000	
(34)				철근콘크리트구조 제8층 제826호	23.46	23.46	187,000,000	비준가액
				1~8 소유권 /대지권	5.93 /2,410	5.93	배분내역 토지가액 : 46,750,000 건물가액 : 140,250,000	
(35)				철근콘크리트구조 제9층 제905호	23.46	23.46	187,000,000	비준가액
				1~8 소유권 /대지권	5.93 /2,410	5.93	배분내역 토지가액 : 46,750,000 건물가액 : 140,250,000	

## (구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액 (원)	비 고
					공 부	사 정		
(36)				철근콘크리트구조 제9층 제906호	23.46	23.46	187,000,000	비준가액
				1~8 소유권 /대지권	5.93 /2,410	5.93	배분내역 토지가액 : 46,750,000 건물가액 : 140,250,000	
(37)				철근콘크리트구조 제9층 제910호	23.46	23.46	187,000,000	비준가액
				1~8 소유권 /대지권	5.93 /2,410	5.93	배분내역 토지가액 : 46,750,000 건물가액 : 140,250,000	
(38)				철근콘크리트구조 제9층 제912호	23.46	23.46	187,000,000	비준가액
				1~8 소유권 /대지권	5.93 /2,410	5.93	배분내역 토지가액 : 46,750,000 건물가액 : 140,250,000	
(39)				철근콘크리트구조 제9층 제920호	21.08	21.08	168,000,000	비준가액
				1~8 소유권 /대지권	5.33 /2,410	5.33	배분내역 토지가액 : 42,000,000 건물가액 : 126,000,000	
(40)				철근콘크리트구조 제10층 제1011호	23.46	23.46	187,000,000	비준가액
				1~8 소유권 /대지권	5.93 /2,410	5.93	배분내역 토지가액 : 46,750,000 건물가액 : 140,250,000	

## (구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액 (원)	비 고
					공 부	사 정		
(41)				철근콘크리트구조 제10층 제1026호	23.46	23.46	187,000,000	비준가액
				1~8 소유권 /대지권	5.93 /2,410	5.93	배분내역 토지가액 : 46,750,000 건물가액 : 140,250,000	
(42)				철근콘크리트구조 제10층 제1027호	23.46	23.46	187,000,000	비준가액
				1~8 소유권 /대지권	5.93 /2,410	5.93	배분내역 토지가액 : 46,750,000 건물가액 : 140,250,000	
(43)				철근콘크리트구조 제11층 제1106호	23.46	23.46	187,000,000	비준가액
				1~8 소유권 /대지권	5.93 /2,410	5.93	배분내역 토지가액 : 46,750,000 건물가액 : 140,250,000	
(44)				철근콘크리트구조 제12층 제1208호	23.46	23.46	187,000,000	비준가액
				1~8 소유권 /대지권	5.93 /2,410	5.93	배분내역 토지가액 : 46,750,000 건물가액 : 140,250,000	
(45)				철근콘크리트구조 제12층 제1210호	23.46	23.46	187,000,000	비준가액
				1~8 소유권 /대지권	5.93 /2,410	5.93	배분내역 토지가액 : 46,750,000 건물가액 : 140,250,000	

## (구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액 (원)	비 고
					공 부	사 정		
(46)				철근콘크리트구조 제12층 제1215호	23.46	23.46	187,000,000	비준가액
				1~8 소유권 /대지권	5.93 /2,410	5.93	배분내역 토지가액 : 46,750,000 건물가액 : 140,250,000	
(47)				철근콘크리트구조 제12층 제1218호	21.08	21.08	168,000,000	비준가액
				1~8 소유권 /대지권	5.33 /2,410	5.33	배분내역 토지가액 : 42,000,000 건물가액 : 126,000,000	
(48)				철근콘크리트구조 제12층 제1225호	23.46	23.46	187,000,000	비준가액
				1~8 소유권 /대지권	5.93 /2,410	5.93	배분내역 토지가액 : 46,750,000 건물가액 : 140,250,000	
(49)				철근콘크리트구조 제13층 제1307호	23.46	23.46	187,000,000	비준가액
				1~8 소유권 /대지권	5.93 /2,410	5.93	배분내역 토지가액 : 46,750,000 건물가액 : 140,250,000	
(50)				철근콘크리트구조 제13층 제1310호	23.46	23.46	187,000,000	비준가액
				1~8 소유권 /대지권	5.93 /2,410	5.93	배분내역 토지가액 : 46,750,000 건물가액 : 140,250,000	

## (구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액 (원)	비 고
					공 부	사 정		
(51)				철근콘크리트구조 제13층 제1319호	21.08	21.08	168,000,000	비준가액
				1~8 소유권 /대지권	5.33 /2,410	5.33	배분내역 토지가액 : 42,000,000 건물가액 : 126,000,000	
(52)				철근콘크리트구조 제13층 제1325호	23.46	23.46	187,000,000	비준가액
				1~8 소유권 /대지권	5.93 /2,410	5.93	배분내역 토지가액 : 46,750,000 건물가액 : 140,250,000	
(53)				철근콘크리트구조 제14층 제1411호	23.46	23.46	187,000,000	비준가액
				1~8 소유권 /대지권	5.93 /2,410	5.93	배분내역 토지가액 : 46,750,000 건물가액 : 140,250,000	
(54)				철근콘크리트구조 제14층 제1423호	23.46	23.46	187,000,000	비준가액
				1~8 소유권 /대지권	5.93 /2,410	5.93	배분내역 토지가액 : 46,750,000 건물가액 : 140,250,000	
(55)				철근콘크리트구조 제15층 제1503호	23.46	23.46	187,000,000	비준가액
				1~8 소유권 /대지권	5.93 /2,410	5.93	배분내역 토지가액 : 46,750,000 건물가액 : 140,250,000	

## (구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액 (원)	비 고
					공 부	사 정		
(56)				철근콘크리트구조 제15층 제1505호	23.46	23.46	187,000,000	비준가액
				1~8 소유권 /대지권	5.93 /2,410	5.93	배분내역 토지가액 : 46,750,000 건물가액 : 140,250,000	
(57)				철근콘크리트구조 제15층 제1521호	23.46	23.46	187,000,000	비준가액
				1~8 소유권 /대지권	5.93 /2,410	5.93	배분내역 토지가액 : 46,750,000 건물가액 : 140,250,000	
(58)				철근콘크리트구조 제15층 제1525호	23.46	23.46	187,000,000	비준가액
				1~8 소유권 /대지권	5.93 /2,410	5.93	배분내역 토지가액 : 46,750,000 건물가액 : 140,250,000	
(59)				철근콘크리트구조 제15층 제1526호	23.46	23.46	187,000,000	비준가액
				1~8 소유권 /대지권	5.93 /2,410	5.93	배분내역 토지가액 : 46,750,000 건물가액 : 140,250,000	
(60)				철근콘크리트구조 제16층 제1601호	23.46	23.46	187,000,000	비준가액
				1~8 소유권 /대지권	5.93 /2,410	5.93	배분내역 토지가액 : 46,750,000 건물가액 : 140,250,000	

## (구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액 (원)	비 고
					공 부	사 정		
(61)				철근콘크리트구조 제16층 제1604호	23.46	23.46	187,000,000	비준가액
				1~8 소유권 /대지권	5.93 /2,410	5.93	배분내역 토지가액 : 46,750,000 건물가액 : 140,250,000	
(62)				철근콘크리트구조 제16층 제1608호	23.46	23.46	187,000,000	비준가액
				1~8 소유권 /대지권	5.93 /2,410	5.93	배분내역 토지가액 : 46,750,000 건물가액 : 140,250,000	
(63)				철근콘크리트구조 제16층 제1615호	23.46	23.46	187,000,000	비준가액
				1~8 소유권 /대지권	5.93 /2,410	5.93	배분내역 토지가액 : 46,750,000 건물가액 : 140,250,000	
(64)				철근콘크리트구조 제17층 제1705호	70.38	70.38	505,000,000	비준가액
				1~8 소유권 /대지권	17.8 /2,410	17.8	배분내역 토지가액 : 126,250,000 건물가액 : 378,750,000	
(65)				철근콘크리트구조 제17층 제1709호	70.38	70.38	505,000,000	비준가액
				1~8 소유권 /대지권	17.8 /2,410	17.8	배분내역 토지가액 : 126,250,000 건물가액 : 378,750,000	

## (구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액 (원)	비 고
					공 부	사 정		
(66)				철근콘크리트구조 제17층 제1712호	<b>46.92</b>	<b>46.92</b>	<b>356,000,000</b>	비준가액
				1~8 소유권 /대지권	<b>11.86</b> <b>/2,410</b>	<b>11.86</b>	배분내역 토지가액 : <b>89,000,000</b> 건물가액 : <b>267,000,000</b>	
(67)				철근콘크리트구조 제17층 제1721호	<b>23.46</b>	<b>23.46</b>	<b>187,000,000</b>	비준가액
				1~8 소유권 /대지권	<b>5.93</b> <b>/2,410</b>	<b>5.93</b>	배분내역 토지가액 : <b>46,750,000</b> 건물가액 : <b>140,250,000</b>	
합 계							<b>\ 14,304,000,000.-</b>	
				- 이 하 여 백 -				

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 대상물건 개요

소재지	경기도 용인시 처인구 포곡읍 전대리 356-6외				건물명	라마다용인호텔				
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕				규모	지하3층/지상18층				
용도	일반숙박시설(호텔)				사용승인일	2017. 09. 14				
설비명	위생	급배수	급탕	난방	냉방	승강기	소방	방송	비고	
설치유무	○	○	○	○	○	○	○	○		
일련번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율 (%)				
(1)	제1층/제101호	41.26	156.26	66.06	222.32	70.3				
(2)	제3층/제301호	5.93	23.46	26.66	50.12	46.8				
(3)	제3층/제302호	5.93	23.46	26.66	50.12	46.8				
(4)	제3층/제306호	5.93	23.46	26.66	50.12	46.8				
(5)	제3층/제316호	5.93	23.46	26.66	50.12	46.8				
(6)	제3층/제318호	5.33	21.08	23.95	45.03	46.8				
(7)	제3층/제320호	5.93	23.46	26.66	50.12	46.8				
(8)	제3층/제321호	5.93	23.46	26.66	50.12	46.8				
(9)	제3층/제322호	5.93	23.46	26.66	50.12	46.8				
(10)	제3층/제324호	5.93	23.46	26.66	50.12	46.8				
(11)	제3층/제325호	5.93	23.46	26.66	50.12	46.8				
(12)	제3층/제326호	5.93	23.46	26.66	50.12	46.8				
(13)	제4층/제417호	5.93	23.46	26.66	50.12	46.8				
(14)	제4층/제418호	5.33	21.08	23.95	45.03	46.8				

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율(%)
(15)	제4층/제421호	5.93	23.46	26.66	50.12	46.8
(16)	제4층/제424호	5.93	23.46	26.66	50.12	46.8
(17)	제4층/제427호	5.93	23.46	26.66	50.12	46.8
(18)	제5층/제502호	5.93	23.46	26.66	50.12	46.8
(19)	제5층/제507호	5.93	23.46	26.66	50.12	46.8
(20)	제5층/제508호	5.93	23.46	26.66	50.12	46.8
(21)	제5층/제509호	5.93	23.46	26.66	50.12	46.8
(22)	제5층/제511호	5.93	23.46	26.66	50.12	46.8
(23)	제5층/제513호	5.93	23.46	26.66	50.12	46.8
(24)	제5층/제518호	5.33	21.08	23.95	45.03	46.8
(25)	제5층/제522호	5.93	23.46	26.66	50.12	46.8
(26)	제5층/제527호	5.93	23.46	26.66	50.12	46.8
(27)	제6층/제602호	5.93	23.46	26.66	50.12	46.8
(28)	제6층/제623호	5.93	23.46	26.66	50.12	46.8
(29)	제6층/제625호	5.93	23.46	26.66	50.12	46.8
(30)	제7층/제712호	5.93	23.46	26.66	50.12	46.8
(31)	제7층/제715호	5.93	23.46	26.66	50.12	46.8
(32)	제7층/제718호	5.33	21.08	23.95	45.03	46.8
(33)	제8층/제819호	5.33	21.08	23.95	45.03	46.8
(34)	제8층/제826호	5.93	23.46	26.66	50.12	46.8

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율(%)
(35)	제9층/제905호	5.93	23.46	26.66	50.12	46.8
(36)	제9층/제906호	5.93	23.46	26.66	50.12	46.8
(37)	제9층/제910호	5.93	23.46	26.66	50.12	46.8
(38)	제9층/제912호	5.93	23.46	26.66	50.12	46.8
(39)	제9층/제920호	5.33	21.08	23.95	45.03	46.8
(40)	제10층/제1011호	5.93	23.46	26.66	50.12	46.8
(41)	제10층/제1026호	5.93	23.46	26.66	50.12	46.8
(42)	제10층/제1027호	5.93	23.46	26.66	50.12	46.8
(43)	제11층/제1106호	5.93	23.46	26.66	50.12	46.8
(44)	제12층/제1208호	5.93	23.46	26.66	50.12	46.8
(45)	제12층/제1210호	5.93	23.46	26.66	50.12	46.8
(46)	제12층/제1215호	5.93	23.46	26.66	50.12	46.8
(47)	제12층/제1218호	5.33	21.08	23.95	45.03	46.8
(48)	제12층/제1225호	5.93	23.46	26.66	50.12	46.8
(49)	제13층/제1307호	5.93	23.46	26.66	50.12	46.8
(50)	제13층/제1310호	5.93	23.46	26.66	50.12	46.8
(51)	제13층/제1319호	5.33	21.08	23.95	45.03	46.8
(52)	제13층/제1325호	5.93	23.46	26.66	50.12	46.8
(53)	제14층/제1411호	5.93	23.46	26.66	50.12	46.8
(54)	제14층/제1423호	5.93	23.46	26.66	50.12	46.8

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율(%)
(55)	제15층/제1503호	5.93	23.46	26.66	50.12	46.8
(56)	제15층/제1505호	5.93	23.46	26.66	50.12	46.8
(57)	제15층/제1521호	5.93	23.46	26.66	50.12	46.8
(58)	제15층/제1525호	5.93	23.46	26.66	50.12	46.8
(59)	제15층/제1526호	5.93	23.46	26.66	50.12	46.8
(60)	제16층/제1601호	5.93	23.46	26.66	50.12	46.8
(61)	제16층/제1604호	5.93	23.46	26.66	50.12	46.8
(62)	제16층/제1608호	5.93	23.46	26.66	50.12	46.8
(63)	제16층/제1615호	5.93	23.46	26.66	50.12	46.8
(64)	제17층/제1705호	17.8	70.38	79.98	150.36	46.8
(65)	제17층/제1709호	17.8	70.38	79.98	150.36	46.8
(66)	제17층/제1712호	11.86	46.92	55.32	102.24	45.9
(67)	제17층/제1721호	5.93	23.46	26.66	50.12	46.8

※ 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 산출개요

본건 집합건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

### 2. 비교 거래사례의 선정

#### 가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
1	둔전리 139-54	1층/104호	36.96	480,000,000	12,990,000	2024.04.19 2023.12.26
2	전대리 356-6외	라마다용인호텔 8층/806호	23.46	185,000,000	7,890,000	2022.08.10 2017.09.14
3	전대리 356-6외	라마다용인호텔 14층/1421호	23.46	130,000,000	5,540,000	2021.07.02 2017.09.14
4	전대리 356-6외	라마다용인호텔 6층/608호	23.46	194,000,000	8,270,000	2020.02.03 2017.09.14
5	전대리 356-1외	골든트리에버용 인호텔 6층/609호	23.3	188,236,000	8,080,000	2020.11.18 2018.08.29
6	전대리 356-1외	골든트리에버용 인호텔 11층/1115호	23.3	200,000,000	8,580,000	2020.03.10 2018.08.29

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## 나. 선정사유

인근지역 내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례 기호 (1), (2)를 비교 거래사례로 선정함.

기호	거래시점	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)
1	2024. 04. 19	36.96	12,990,000
2	2022. 08. 10	23.46	7,890,000

## 3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 거래 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입 등을 발견할 수 없음. (1.00)

## 4. 시점수정

### 가. 자본수익률(집합 상가)

[출처 : 한국부동산원 상업용부동산 임대동향조사]

사례 기호	구분	자본수익률 변동률	산출내역	상승률 (%)
거래 사례 #1	2024년 10 신표본(2022년 ~: 경기)	0.36	$(1+0.00360 \times 34/91)$	0.135% (1.00135)
	2024년 10 신표본(2022년 ~: 경기)	0.36		
거래 사례 #2	2022년 30 신표본(2022년 ~: 경기)	0.47	$(1+0.00470 \times 52/92) \times (1+0.00150) \times (1-0.00070) \times (1+0.00010) \times (1-0.00040) \times (1+0.00220) \times (1+0.00360) \times (1+0.00360 \times 52/91)$	1.106% (1.01106)
	2024년 10 신표본(2022년 ~: 경기)	0.36		

본건은 집합상가로서 대상부동산이 속한 상권의 자본수익률이 발표되지 않아 경기지역 전체 자본수익률을 기준으로 산정하되, 대상부동산과 유사한 집합 상가 자본수익률을 기준으로 당해기간의 자본수익률을 추정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## 나. 시점수정치의 결정

본건은 상업용부동산으로서 대상부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 자본수익률(집합 상가)을 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

## 5. 지역요인 비교(가치형성요인)

비교 거래사례는 본건과 인근지역 내 소재하여 지역요인은 대등함. (1.00)

## 6. 개별요인 비교(가치형성요인)

- 개별요인 비교항목

조건	항 목
단지외부 요인	고객 유동성과의 적합성
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등
단지내부 요인	단지내 주차의 편리성
	건물전체의 공실률
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율
	건물의 구조 및 마감상태
	건물의 규모 및 최고층수 등

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

조건	항 목
호별요인	층별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	주출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	향별 효용
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

- 개별요인 비교치

일련 번호	비교사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
(1)	(1) 둔전리 139-54 1층/104호	0.92	1.00	0.70	1.00	0.644
	본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인(배후지의 크기 및 상가의 성숙도 등), 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세함.					
(2)	(2) 전대리 356-6외 라마다용인호텔 8층/806호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(3)	(2) 전대리 356-6외 라마다용인호텔 8층/806호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(4)	(2) 전대리 356-6외 라마다용인호텔 8층/806호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(5)	(2) 전대리 356-6외 라마다용인호텔 8층/806호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(6)	(2) 전대리 356-6외 라마다용인호텔 8층/806호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	비교사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
(7)	(2) 전대리 356-6외 라마다용인호텔 8층/806호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(8)	(2) 전대리 356-6외 라마다용인호텔 8층/806호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(9)	(2) 전대리 356-6외 라마다용인호텔 8층/806호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(10)	(2) 전대리 356-6외 라마다용인호텔 8층/806호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(11)	(2) 전대리 356-6외 라마다용인호텔 8층/806호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(12)	(2) 전대리 356-6외 라마다용인호텔 8층/806호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(13)	(2) 전대리 356-6외 라마다용인호텔 8층/806호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(14)	(2) 전대리 356-6외 라마다용인호텔 8층/806호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(15)	(2) 전대리 356-6외 라마다용인호텔 8층/806호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	비교사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
(16)	(2) 전대리 356-6외 라마다용인호텔 8층/806호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(17)	(2) 전대리 356-6외 라마다용인호텔 8층/806호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(18)	(2) 전대리 356-6외 라마다용인호텔 8층/806호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(19)	(2) 전대리 356-6외 라마다용인호텔 8층/806호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(20)	(2) 전대리 356-6외 라마다용인호텔 8층/806호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(21)	(2) 전대리 356-6외 라마다용인호텔 8층/806호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(22)	(2) 전대리 356-6외 라마다용인호텔 8층/806호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(23)	(2) 전대리 356-6외 라마다용인호텔 8층/806호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(24)	(2) 전대리 356-6외 라마다용인호텔 8층/806호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	비교사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
(25)	(2) 전대리 356-6외 라마다용인호텔 8층/806호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(26)	(2) 전대리 356-6외 라마다용인호텔 8층/806호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(27)	(2) 전대리 356-6외 라마다용인호텔 8층/806호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(28)	(2) 전대리 356-6외 라마다용인호텔 8층/806호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(29)	(2) 전대리 356-6외 라마다용인호텔 8층/806호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(30)	(2) 전대리 356-6외 라마다용인호텔 8층/806호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(31)	(2) 전대리 356-6외 라마다용인호텔 8층/806호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(32)	(2) 전대리 356-6외 라마다용인호텔 8층/806호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(33)	(2) 전대리 356-6외 라마다용인호텔 8층/806호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	비교사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
(34)	(2) 전대리 356-6외 라마다용인호텔 8층/806호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(35)	(2) 전대리 356-6외 라마다용인호텔 8층/806호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(36)	(2) 전대리 356-6외 라마다용인호텔 8층/806호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(37)	(2) 전대리 356-6외 라마다용인호텔 8층/806호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(38)	(2) 전대리 356-6외 라마다용인호텔 8층/806호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(39)	(2) 전대리 356-6외 라마다용인호텔 8층/806호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(40)	(2) 전대리 356-6외 라마다용인호텔 8층/806호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(41)	(2) 전대리 356-6외 라마다용인호텔 8층/806호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(42)	(2) 전대리 356-6외 라마다용인호텔 8층/806호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	비교사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
(43)	(2) 전대리 356-6외 라마다용인호텔 8층/806호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(44)	(2) 전대리 356-6외 라마다용인호텔 8층/806호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(45)	(2) 전대리 356-6외 라마다용인호텔 8층/806호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(46)	(2) 전대리 356-6외 라마다용인호텔 8층/806호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(47)	(2) 전대리 356-6외 라마다용인호텔 8층/806호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(48)	(2) 전대리 356-6외 라마다용인호텔 8층/806호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(49)	(2) 전대리 356-6외 라마다용인호텔 8층/806호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(50)	(2) 전대리 356-6외 라마다용인호텔 8층/806호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(51)	(2) 전대리 356-6외 라마다용인호텔 8층/806호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	비교사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
(52)	(2) 전대리 356-6외 라마다용인호텔 8층/806호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(53)	(2) 전대리 356-6외 라마다용인호텔 8층/806호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(54)	(2) 전대리 356-6외 라마다용인호텔 8층/806호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(55)	(2) 전대리 356-6외 라마다용인호텔 8층/806호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(56)	(2) 전대리 356-6외 라마다용인호텔 8층/806호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(57)	(2) 전대리 356-6외 라마다용인호텔 8층/806호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(58)	(2) 전대리 356-6외 라마다용인호텔 8층/806호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(59)	(2) 전대리 356-6외 라마다용인호텔 8층/806호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(60)	(2) 전대리 356-6외 라마다용인호텔 8층/806호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	비교사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
(61)	(2) 전대리 356-6외 라마다용인호텔 8층/806호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(62)	(2) 전대리 356-6외 라마다용인호텔 8층/806호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(63)	(2) 전대리 356-6외 라마다용인호텔 8층/806호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(64)	(2) 전대리 356-6외 라마다용인호텔 8층/806호	1.00	1.00	0.90	1.00	0.900
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(전유면적의 크기 등)에서 열세함.					
(65)	(2) 전대리 356-6외 라마다용인호텔 8층/806호	1.00	1.00	0.90	1.00	0.900
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(전유면적의 크기 등)에서 열세함.					
(66)	(2) 전대리 356-6외 라마다용인호텔 8층/806호	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(전유면적의 크기 등)에서 열세함.					
(67)	(2) 전대리 356-6외 라마다용인호텔 8층/806호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## 7. 기타 참고자료

### 가. 본건 및 인근 가격수준

지리적위치 (건물명)	구분	전유면적 기준 가격수준 (원/㎡)	비고
라마다용인호텔	1층 - 근린생활시설	8,000,000 ~ 8,500,000	일련번호 (1) 유사
	3~17층 - 숙박시설(호텔)	7,000,000 ~ 8,000,000	일련번호 (2)~(67) 유사

### 나. 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
1 (본건)	전대리 356-6외	라마다용인 호텔 1층/101호 외66개호	156.26	담보	14,476,000,000	-	2019.04.10 2017.09.14
2 (본건)	전대리 356-6외	라마다용인 호텔 1층/101호 외66개호	156.26	공매	14,464,000,000	-	2022.11.03 2017.09.14
3	전대리 356-6외	라마다용인 호텔 10층/1013호	23.46	경매	182,000,000	7,760,000	2024.02.01 2017.09.14
4	전대리 356-6외	라마다용인 호텔 8층/822호	23.46	경매	186,000,000	7,930,000	2023.02.03 2017.09.14
5	전대리 356-6외	라마다용인 호텔 8층/806호	23.46	담보	185,000,000	7,890,000	2022.08.22 2017.09.14
6	전대리 356-6외	라마다용인 호텔 12층/1203호	23.46	담보	186,000,000	7,930,000	2022.12.13 2017.09.14
7	전대리 356-1외	골든투립에 버용인호텔 10층/1010호	23.3	경매	191,000,000	8,200,000	2023.01.27 2018.08.29
8	전대리 356-1외	골든투립에 버용인호텔 6층/603호	23.3	경매	187,000,000	8,030,000	2023.01.27 2018.08.29

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 평가대상 지역의 경매통계분석

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

소재지	기간	구분	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
경기 용인시 처인구	최근1년	숙박	43.02	1	총 12건 중
		콘도	72.29	1	총 2건 중
		상가	73.97	3	총 7건 중

## 8. 전유면적당 단가의 결정

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
(1)	(1) 12,990,000	1.00	1.00135	1.00	0.644	8,380,000
(2)	(2) 7,890,000	1.00	1.01106	1.00	1.000	7,980,000
(3)	(2) 7,890,000	1.00	1.01106	1.00	1.000	7,980,000
(4)	(2) 7,890,000	1.00	1.01106	1.00	1.000	7,980,000
(5)	(2) 7,890,000	1.00	1.01106	1.00	1.000	7,980,000
(6)	(2) 7,890,000	1.00	1.01106	1.00	1.000	7,980,000
(7)	(2) 7,890,000	1.00	1.01106	1.00	1.000	7,980,000
(8)	(2) 7,890,000	1.00	1.01106	1.00	1.000	7,980,000
(9)	(2) 7,890,000	1.00	1.01106	1.00	1.000	7,980,000
(10)	(2) 7,890,000	1.00	1.01106	1.00	1.000	7,980,000
(11)	(2) 7,890,000	1.00	1.01106	1.00	1.000	7,980,000
(12)	(2) 7,890,000	1.00	1.01106	1.00	1.000	7,980,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
(13)	(2)7,890,000	1.00	1.01106	1.00	1.000	7,980,000
(14)	(2)7,890,000	1.00	1.01106	1.00	1.000	7,980,000
(15)	(2)7,890,000	1.00	1.01106	1.00	1.000	7,980,000
(16)	(2)7,890,000	1.00	1.01106	1.00	1.000	7,980,000
(17)	(2)7,890,000	1.00	1.01106	1.00	1.000	7,980,000
(18)	(2)7,890,000	1.00	1.01106	1.00	1.000	7,980,000
(19)	(2)7,890,000	1.00	1.01106	1.00	1.000	7,980,000
(20)	(2)7,890,000	1.00	1.01106	1.00	1.000	7,980,000
(21)	(2)7,890,000	1.00	1.01106	1.00	1.000	7,980,000
(22)	(2)7,890,000	1.00	1.01106	1.00	1.000	7,980,000
(23)	(2)7,890,000	1.00	1.01106	1.00	1.000	7,980,000
(24)	(2)7,890,000	1.00	1.01106	1.00	1.000	7,980,000
(25)	(2)7,890,000	1.00	1.01106	1.00	1.000	7,980,000
(26)	(2)7,890,000	1.00	1.01106	1.00	1.000	7,980,000
(27)	(2)7,890,000	1.00	1.01106	1.00	1.000	7,980,000
(28)	(2)7,890,000	1.00	1.01106	1.00	1.000	7,980,000
(29)	(2)7,890,000	1.00	1.01106	1.00	1.000	7,980,000
(30)	(2)7,890,000	1.00	1.01106	1.00	1.000	7,980,000
(31)	(2)7,890,000	1.00	1.01106	1.00	1.000	7,980,000
(32)	(2)7,890,000	1.00	1.01106	1.00	1.000	7,980,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
(33)	(2)7,890,000	1.00	1.01106	1.00	1.000	7,980,000
(34)	(2)7,890,000	1.00	1.01106	1.00	1.000	7,980,000
(35)	(2)7,890,000	1.00	1.01106	1.00	1.000	7,980,000
(36)	(2)7,890,000	1.00	1.01106	1.00	1.000	7,980,000
(37)	(2)7,890,000	1.00	1.01106	1.00	1.000	7,980,000
(38)	(2)7,890,000	1.00	1.01106	1.00	1.000	7,980,000
(39)	(2)7,890,000	1.00	1.01106	1.00	1.000	7,980,000
(40)	(2)7,890,000	1.00	1.01106	1.00	1.000	7,980,000
(41)	(2)7,890,000	1.00	1.01106	1.00	1.000	7,980,000
(42)	(2)7,890,000	1.00	1.01106	1.00	1.000	7,980,000
(43)	(2)7,890,000	1.00	1.01106	1.00	1.000	7,980,000
(44)	(2)7,890,000	1.00	1.01106	1.00	1.000	7,980,000
(45)	(2)7,890,000	1.00	1.01106	1.00	1.000	7,980,000
(46)	(2)7,890,000	1.00	1.01106	1.00	1.000	7,980,000
(47)	(2)7,890,000	1.00	1.01106	1.00	1.000	7,980,000
(48)	(2)7,890,000	1.00	1.01106	1.00	1.000	7,980,000
(49)	(2)7,890,000	1.00	1.01106	1.00	1.000	7,980,000
(50)	(2)7,890,000	1.00	1.01106	1.00	1.000	7,980,000
(51)	(2)7,890,000	1.00	1.01106	1.00	1.000	7,980,000
(52)	(2)7,890,000	1.00	1.01106	1.00	1.000	7,980,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
(53)	(2)7,890,000	1.00	1.01106	1.00	1.000	7,980,000
(54)	(2)7,890,000	1.00	1.01106	1.00	1.000	7,980,000
(55)	(2)7,890,000	1.00	1.01106	1.00	1.000	7,980,000
(56)	(2)7,890,000	1.00	1.01106	1.00	1.000	7,980,000
(57)	(2)7,890,000	1.00	1.01106	1.00	1.000	7,980,000
(58)	(2)7,890,000	1.00	1.01106	1.00	1.000	7,980,000
(59)	(2)7,890,000	1.00	1.01106	1.00	1.000	7,980,000
(60)	(2)7,890,000	1.00	1.01106	1.00	1.000	7,980,000
(61)	(2)7,890,000	1.00	1.01106	1.00	1.000	7,980,000
(62)	(2)7,890,000	1.00	1.01106	1.00	1.000	7,980,000
(63)	(2)7,890,000	1.00	1.01106	1.00	1.000	7,980,000
(64)	(2)7,890,000	1.00	1.01106	1.00	0.900	7,180,000
(65)	(2)7,890,000	1.00	1.01106	1.00	0.900	7,180,000
(66)	(2)7,890,000	1.00	1.01106	1.00	0.950	7,580,000
(67)	(2)7,890,000	1.00	1.01106	1.00	1.000	7,980,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### III. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역 내 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)	제1층/제101호	156.26	8,380,000	1,309,000,000
(2)	제3층/제301호	23.46	7,980,000	187,000,000
(3)	제3층/제302호	23.46	7,980,000	187,000,000
(4)	제3층/제306호	23.46	7,980,000	187,000,000
(5)	제3층/제316호	23.46	7,980,000	187,000,000
(6)	제3층/제318호	21.08	7,980,000	168,000,000
(7)	제3층/제320호	23.46	7,980,000	187,000,000
(8)	제3층/제321호	23.46	7,980,000	187,000,000
(9)	제3층/제322호	23.46	7,980,000	187,000,000
(10)	제3층/제324호	23.46	7,980,000	187,000,000
(11)	제3층/제325호	23.46	7,980,000	187,000,000
(12)	제3층/제326호	23.46	7,980,000	187,000,000
(13)	제4층/제417호	23.46	7,980,000	187,000,000
(14)	제4층/제418호	21.08	7,980,000	168,000,000
(15)	제4층/제421호	23.46	7,980,000	187,000,000
(16)	제4층/제424호	23.46	7,980,000	187,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
(17)	제4층/제427호	23.46	7,980,000	187,000,000
(18)	제5층/제502호	23.46	7,980,000	187,000,000
(19)	제5층/제507호	23.46	7,980,000	187,000,000
(20)	제5층/제508호	23.46	7,980,000	187,000,000
(21)	제5층/제509호	23.46	7,980,000	187,000,000
(22)	제5층/제511호	23.46	7,980,000	187,000,000
(23)	제5층/제513호	23.46	7,980,000	187,000,000
(24)	제5층/제518호	21.08	7,980,000	168,000,000
(25)	제5층/제522호	23.46	7,980,000	187,000,000
(26)	제5층/제527호	23.46	7,980,000	187,000,000
(27)	제6층/제602호	23.46	7,980,000	187,000,000
(28)	제6층/제623호	23.46	7,980,000	187,000,000
(29)	제6층/제625호	23.46	7,980,000	187,000,000
(30)	제7층/제712호	23.46	7,980,000	187,000,000
(31)	제7층/제715호	23.46	7,980,000	187,000,000
(32)	제7층/제718호	21.08	7,980,000	168,000,000
(33)	제8층/제819호	21.08	7,980,000	168,000,000
(34)	제8층/제826호	23.46	7,980,000	187,000,000
(35)	제9층/제905호	23.46	7,980,000	187,000,000
(36)	제9층/제906호	23.46	7,980,000	187,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
(37)	제9층/제910호	23.46	7,980,000	187,000,000
(38)	제9층/제912호	23.46	7,980,000	187,000,000
(39)	제9층/제920호	21.08	7,980,000	168,000,000
(40)	제10층/제1011호	23.46	7,980,000	187,000,000
(41)	제10층/제1026호	23.46	7,980,000	187,000,000
(42)	제10층/제1027호	23.46	7,980,000	187,000,000
(43)	제11층/제1106호	23.46	7,980,000	187,000,000
(44)	제12층/제1208호	23.46	7,980,000	187,000,000
(45)	제12층/제1210호	23.46	7,980,000	187,000,000
(46)	제12층/제1215호	23.46	7,980,000	187,000,000
(47)	제12층/제1218호	21.08	7,980,000	168,000,000
(48)	제12층/제1225호	23.46	7,980,000	187,000,000
(49)	제13층/제1307호	23.46	7,980,000	187,000,000
(50)	제13층/제1310호	23.46	7,980,000	187,000,000
(51)	제13층/제1319호	21.08	7,980,000	168,000,000
(52)	제13층/제1325호	23.46	7,980,000	187,000,000
(53)	제14층/제1411호	23.46	7,980,000	187,000,000
(54)	제14층/제1423호	23.46	7,980,000	187,000,000
(55)	제15층/제1503호	23.46	7,980,000	187,000,000
(56)	제15층/제1505호	23.46	7,980,000	187,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
(57)	제15층/제1521호	23.46	7,980,000	187,000,000
(58)	제15층/제1525호	23.46	7,980,000	187,000,000
(59)	제15층/제1526호	23.46	7,980,000	187,000,000
(60)	제16층/제1601호	23.46	7,980,000	187,000,000
(61)	제16층/제1604호	23.46	7,980,000	187,000,000
(62)	제16층/제1608호	23.46	7,980,000	187,000,000
(63)	제16층/제1615호	23.46	7,980,000	187,000,000
(64)	제17층/제1705호	70.38	7,180,000	505,000,000
(65)	제17층/제1709호	70.38	7,180,000	505,000,000
(66)	제17층/제1712호	46.92	7,580,000	356,000,000
(67)	제17층/제1721호	23.46	7,980,000	187,000,000
합계		<u>1,802.88</u>		<u>14,304,000,000</u>

# 구분건물감정평가요항표

## I. 입지조건

### 1. 지리적 위치

본건은 경기도 용인시 처인구 포곡읍 전대리 소재 "전대·에버랜드역(에버라인)"에서 북서측으로 직선거리 약 260m 지점에 위치하는 라마다용인호텔 제1층 제101호외 66개호임.

### 2. 부근상황

본건 북서측 인근으로 에버랜드가 위치하고, 본건 주변은 숙박시설, 일반음식점, 근린생활시설, 다세대주택 등이 혼재하는 지역임.

### 3. 교통상황

본건까지 제 차량의 접근 및 진출입이 용이하며, 용인경전철역(전대·에버랜드역 - 에버라인)으로부터 약 260m 거리이고, 대중교통 수단을 이용할 수 있는 간선도로(북동측 에버랜드로)까지 약 70m 거리임.

### 4. 접면도로 상황

북서측으로 노폭 약 12m의 아스콘포장도로와 접함.

### 5. 토지이용계획 및 공법상제한사항

일련번호(1) : 도시지역, 일반상업지역, 가축사육제한구역(2021-05-28)(전부제한지역(도시지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역(지원/헬기:2km)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 수질보전특별대책지역<환경정책기본법>, 중점경관관리구역

일련번호(2) : 도시지역, 일반상업지역, 중로1류(폭 20m-25m)(접함), 가축사육제한구역(2021-05-28)(전부제한지역(도시지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역(지

# 구분건물감정평가요항표

원/헬기: 2km) <군사기지 및 군사시설 보호법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 수질보전특별대책지역<환경정책기본법>, 중점경관관리구역

일련번호(3) : 도시지역, 일반상업지역, 중로1류(폭 20m-25m) (접합), 가축사육제한구역(2021-05-28) (전부제한지역(도시지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역(지원/헬기: 2km) <군사기지 및 군사시설 보호법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 수질보전특별대책지역<환경정책기본법>, 중점경관관리구역

일련번호(4) : 도시지역, 일반상업지역, 가축사육제한구역(2021-05-28) (전부제한지역(도시지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역(지원/헬기: 2km) <군사기지 및 군사시설 보호법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 수질보전특별대책지역<환경정책기본법>, 중점경관관리구역

일련번호(5) : 도시지역, 일반상업지역, 가축사육제한구역(2021-05-28) (전부제한지역(도시지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역(지원/헬기: 2km) <군사기지 및 군사시설 보호법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 수질보전특별대책지역<환경정책기본법>, 중점경관관리구역

일련번호(6) : 도시지역, 일반상업지역, 가축사육제한구역(2021-05-28) (전부제한지역(도시지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역(지원/헬기: 2km) <군사기지 및 군사시설 보호법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 수질보전특별대책지역<환경정책기본법>, 중점경관관리구역

일련번호(7) : 도시지역, 일반상업지역, 가축사육제한구역(2021-05-28) (전부제한지역(도시지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역(지원/헬기: 2km) <군사기지 및 군사시설 보호법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 수질보전특별대책지역<환경정책기본법>, 중점경관관리구역

일련번호(8) : 도시지역, 일반상업지역, 가축사육제한구역(2021-05-28) (전부제한지역(도시지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역(지원/헬기: 2km) <군사기지 및 군사시설 보호법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 수질보전특별대책지역<환경정책기본법>, 중점경관관리구역

## 6. 기타사항

해당사항 없음.

# 구분건물감정평가요항표

## II. 건물 상황

### 1. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하3층/지상18층 중 제1층 제101호외 66개호로서,  
(사용승인일 : 2017. 09. 14.)

외벽 : 인조석붙임 마감 등.

내벽 : 실크벽지도배 및 인테리어 등 마감.

바닥 : 대리석 및 카펫 등 마감.

천장 : 석고보드위 페인팅 및 일부 텍스 등 마감.

창호 : 알루미늄새시 페어그라스 창호임.

### 2. 이용상태

일련번호(1) 제1층 제101호 : 공부상 일반음식점이나 현황은 전시장으로 이용중임.

일련번호(2) 제3층 제301호 : 공부상 일반숙박시설(호텔)임.

일련번호(3) 제3층 제302호 : 공부상 일반숙박시설(호텔)임.

일련번호(4) 제3층 제306호 : 공부상 일반숙박시설(호텔)임.

일련번호(5) 제3층 제316호 : 일부상 일반숙박시설(호텔)임.

일련번호(6) 제3층 제318호 : 공부상 일반숙박시설(호텔)임.

일련번호(7) 제3층 제320호 : 공부상 일반숙박시설(호텔)임.

일련번호(8) 제3층 제321호 : 공부상 일반숙박시설(호텔)임.

일련번호(9) 제3층 제322호 : 공부상 일반숙박시설(호텔)임.

일련번호(10) 제3층 제324호 : 공부상 일반숙박시설(호텔)임.

일련번호(11) 제3층 제325호 : 공부상 일반숙박시설(호텔)임.

일련번호(12) 제3층 제326호 : 공부상 일반숙박시설(호텔)임.

일련번호(13) 제4층 제417호 : 공부상 일반숙박시설(호텔)임.

일련번호(14) 제4층 제418호 : 공부상 일반숙박시설(호텔)임.

일련번호(15) 제4층 제421호 : 공부상 일반숙박시설(호텔)임.

일련번호(16) 제4층 제424호 : 공부상 일반숙박시설(호텔)임.

일련번호(17) 제4층 제427호 : 공부상 일반숙박시설(호텔)임.

일련번호(18) 제5층 제502호 : 공부상 일반숙박시설(호텔)임.

일련번호(19) 제5층 제507호 : 공부상 일반숙박시설(호텔)임.

## 구분건물감정평가요항표

- 일련번호(20) 제5층 제508호 : 공부상 일반숙박시설(호텔)임.  
일련번호(21) 제5층 제509호 : 공부상 일반숙박시설(호텔)임.  
일련번호(22) 제5층 제511호 : 공부상 일반숙박시설(호텔)임.  
일련번호(23) 제5층 제513호 : 공부상 일반숙박시설(호텔)임.  
일련번호(24) 제5층 제518호 : 공부상 일반숙박시설(호텔)임.  
일련번호(25) 제5층 제522호 : 공부상 일반숙박시설(호텔)임.  
일련번호(26) 제5층 제527호 : 공부상 일반숙박시설(호텔)임.  
일련번호(27) 제6층 제602호 : 공부상 일반숙박시설(호텔)임.  
일련번호(28) 제6층 제623호 : 공부상 일반숙박시설(호텔)임.  
일련번호(29) 제6층 제625호 : 공부상 일반숙박시설(호텔)임.  
일련번호(30) 제7층 제712호 : 공부상 일반숙박시설(호텔)임.  
일련번호(31) 제7층 제715호 : 공부상 일반숙박시설(호텔)임.  
일련번호(32) 제7층 제718호 : 공부상 일반숙박시설(호텔)임.  
일련번호(33) 제8층 제819호 : 공부상 일반숙박시설(호텔)임.  
일련번호(34) 제8층 제826호 : 공부상 일반숙박시설(호텔)임.  
일련번호(35) 제9층 제905호 : 공부상 일반숙박시설(호텔)임.  
일련번호(36) 제9층 제906호 : 공부상 일반숙박시설(호텔)임.  
일련번호(37) 제9층 제910호 : 공부상 일반숙박시설(호텔)임.  
일련번호(38) 제9층 제912호 : 공부상 일반숙박시설(호텔)임.  
일련번호(39) 제9층 제920호 : 공부상 일반숙박시설(호텔)임.  
일련번호(40) 제10층 제1011호 : 공부상 일반숙박시설(호텔)임.  
일련번호(41) 제10층 제1026호 : 공부상 일반숙박시설(호텔)임.  
일련번호(42) 제10층 제1027호 : 공부상 일반숙박시설(호텔)임.  
일련번호(43) 제11층 제1106호 : 공부상 일반숙박시설(호텔)임.  
일련번호(44) 제12층 제1208호 : 공부상 일반숙박시설(호텔)임.  
일련번호(45) 제12층 제1210호 : 공부상 일반숙박시설(호텔)임.  
일련번호(46) 제12층 제1215호 : 공부상 일반숙박시설(호텔)임.  
일련번호(47) 제12층 제1218호 : 공부상 일반숙박시설(호텔)임.  
일련번호(48) 제12층 제1225호 : 공부상 일반숙박시설(호텔)임.  
일련번호(49) 제13층 제1307호 : 공부상 일반숙박시설(호텔)임.  
일련번호(50) 제13층 제1310호 : 공부상 일반숙박시설(호텔)임.  
일련번호(51) 제13층 제1319호 : 공부상 일반숙박시설(호텔)임.  
일련번호(52) 제13층 제1325호 : 공부상 일반숙박시설(호텔)임.  
일련번호(53) 제14층 제1411호 : 공부상 일반숙박시설(호텔)임.

# 구분건물감정평가요항표

일련번호(54) 제14층 제1423호 : 공부상 일반숙박시설(호텔)임.  
일련번호(55) 제15층 제1503호 : 공부상 일반숙박시설(호텔)임.  
일련번호(56) 제15층 제1505호 : 공부상 일반숙박시설(호텔)임.  
일련번호(57) 제15층 제1521호 : 공부상 일반숙박시설(호텔)임.  
일련번호(58) 제15층 제1525호 : 공부상 일반숙박시설(호텔)임.  
일련번호(59) 제15층 제1526호 : 공부상 일반숙박시설(호텔)임.  
일련번호(60) 제16층 제1601호 : 공부상 일반숙박시설(호텔)임.  
일련번호(61) 제16층 제1604호 : 공부상 일반숙박시설(호텔)임.  
일련번호(62) 제16층 제1608호 : 공부상 일반숙박시설(호텔)임.  
일련번호(63) 제16층 제1615호 : 공부상 일반숙박시설(호텔)임.  
일련번호(64) 제17층 제1705호 : 공부상 일반숙박시설(호텔)임.  
일련번호(65) 제17층 제1709호 : 공부상 일반숙박시설(호텔)임.  
일련번호(66) 제17층 제1712호 : 공부상 일반숙박시설(호텔)임.  
일련번호(67) 제17층 제1721호 : 공부상 일반숙박시설(호텔)임.

※ 본건 일련번호(1), (47), (51), (62)~(66)을 제외한 잔여호의 내부확인 은 현장조사시 영업 중(객실사용중)으로 확인이 불가하여 집합건축물대장상 건축물 현황도를 기준으로 하였는바, 업무 진행시 참고바람.

### 3. 위생 및 냉·난방설비, 기타설비

위생설비, 급배수, 급탕설비, 난방설비(개별난방, 도시가스보일러), 천장매립형 시스템 냉방설비, 승강기설비, 소방설비(소화전, 스프링클러), 방송설비, 주차시설 등이 되어 있음.

### 4. 부합물 및 종물관계

해당사항 없음.

### 5. 임대관계

미상임.

# 구분건물감정평가요항표

## 6. 세무서 상가건물임대차 현황서 및 전입세대 열람내역

가) 본건을 소재지로한 세무서 상가건물임대차 현황서상 내역은 '접수일 현재 위 발급대상 상가건물에 대하여는 제공할 정보가 없어 상가건물임대차현황서 발급이 불가함'으로 2024. 05. 24. 자로 조사되었는바, 업무진행시 참고바람.

나) 본건을 주소지로 한 주민등록 전입세대는 '해당주소의 세대주가 존재하지 않음'인 것으로 관할주민센터에서 2024. 05. 24. 자로 조사되었는바, 업무진행시 참고바람.

## 7. 공부와의 차이

해당사항 없음.

## 8. 기타사항

해당사항 없음.

# 위 치 도

일련번호 : ( )



소재지	경기도 용인시 처인구 포곡읍 전대리 356-6외
-----	----------------------------

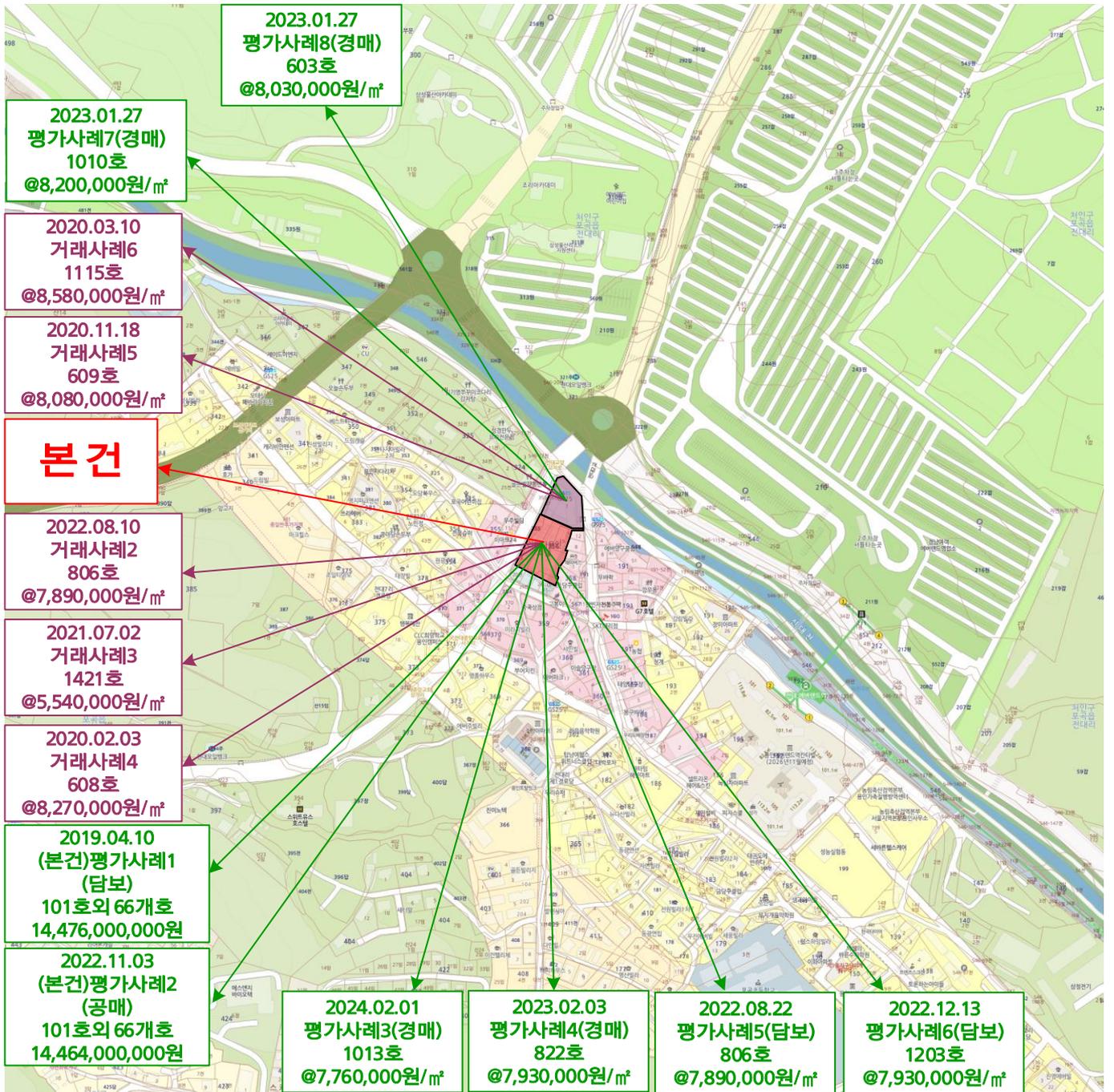


# 위 치 도

일련번호 : ( )



소재지      경기도 용인시 처인구 포곡읍 전대리 356-6외



<b>범 례</b>	<span style="color: red;">■</span> <b>본 건</b>	<span style="color: blue;">■</span> <b>표준지</b>	<span style="color: green;">■</span> <b>평가사례</b>	<span style="color: purple;">■</span> <b>거래사례</b>
------------	---	--	--	---

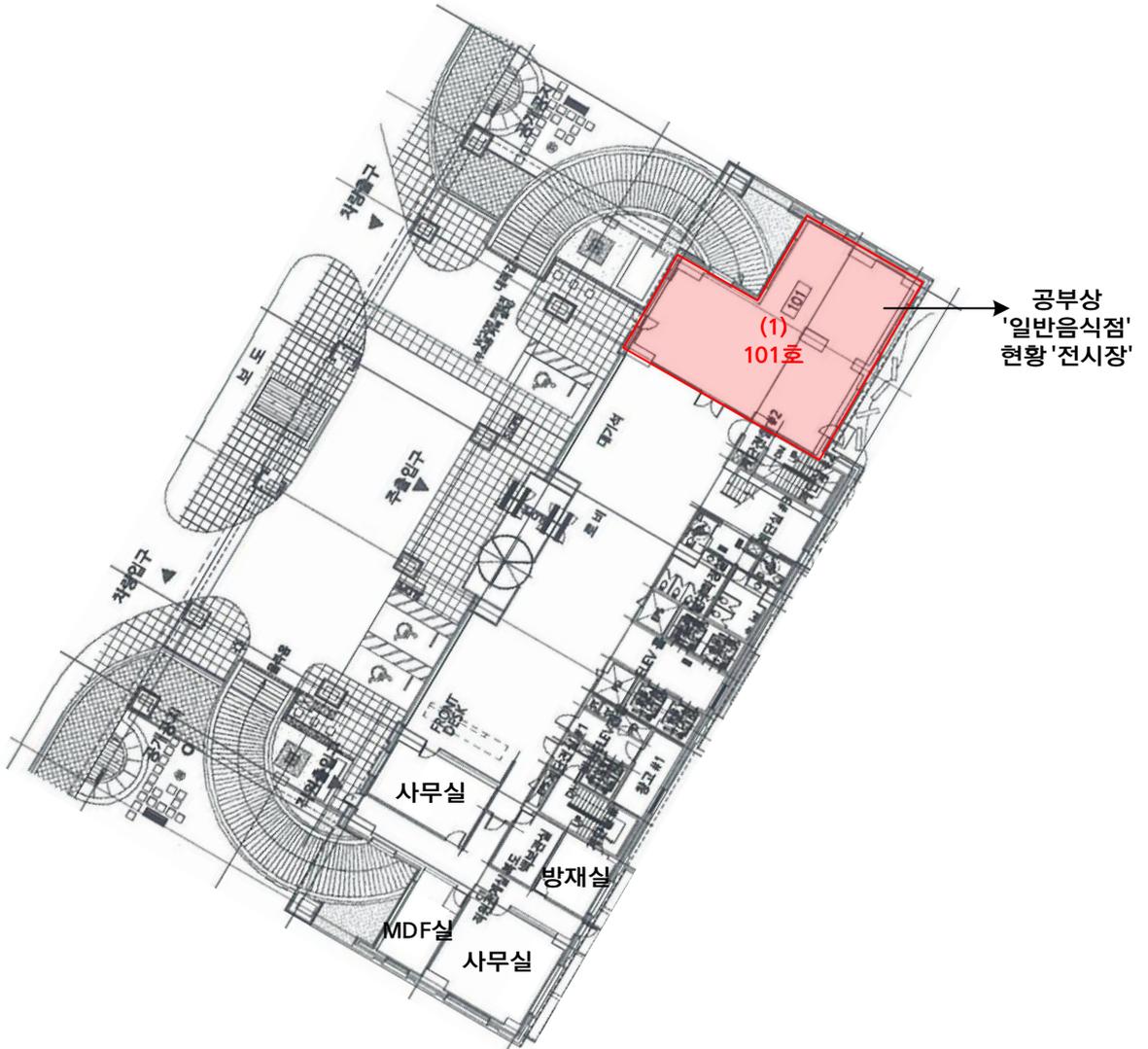
# 내부구조도

일련번호 : ( )



*NO SCALE*

## 라마다용인호텔제1층제101호



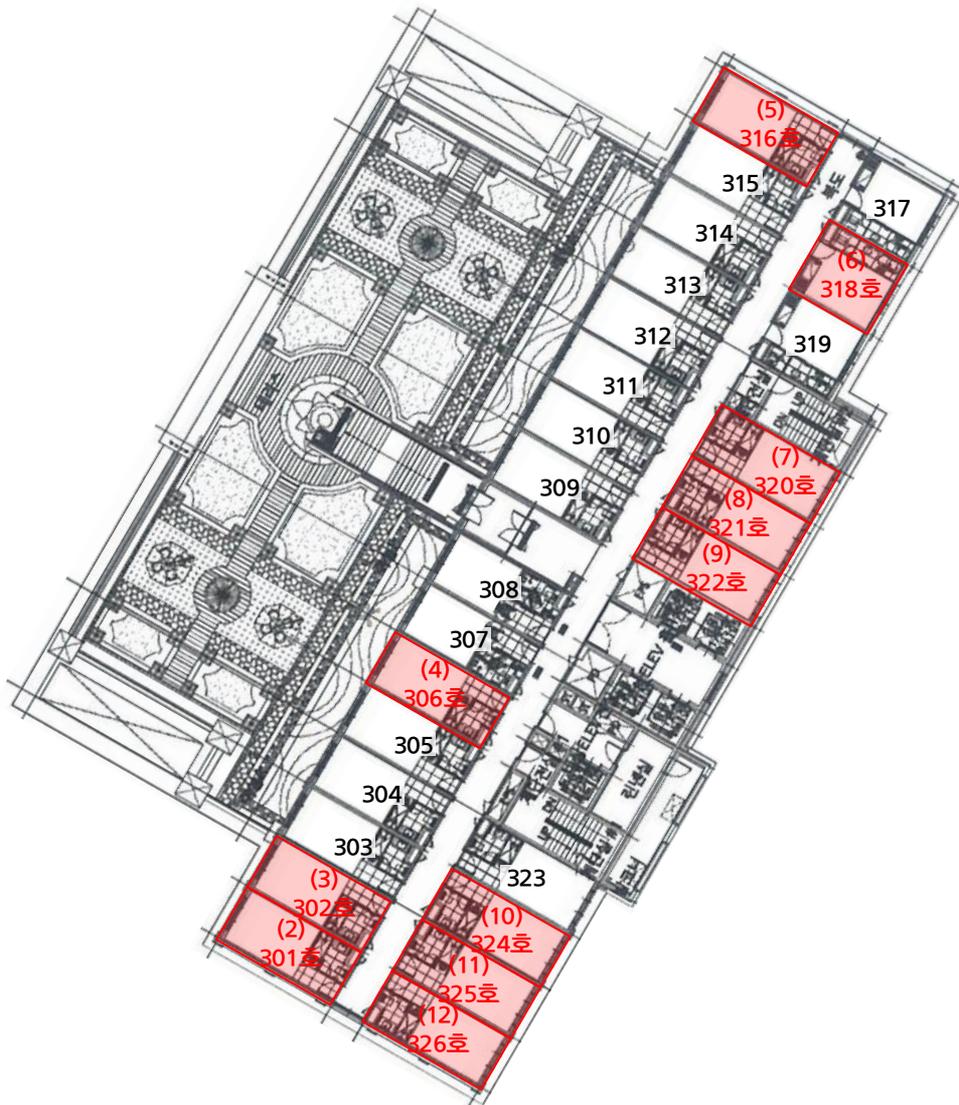
# 내부구조도

일련번호 : ( )



*NO SCALE*

## 라마다용인호텔제3층제301호외



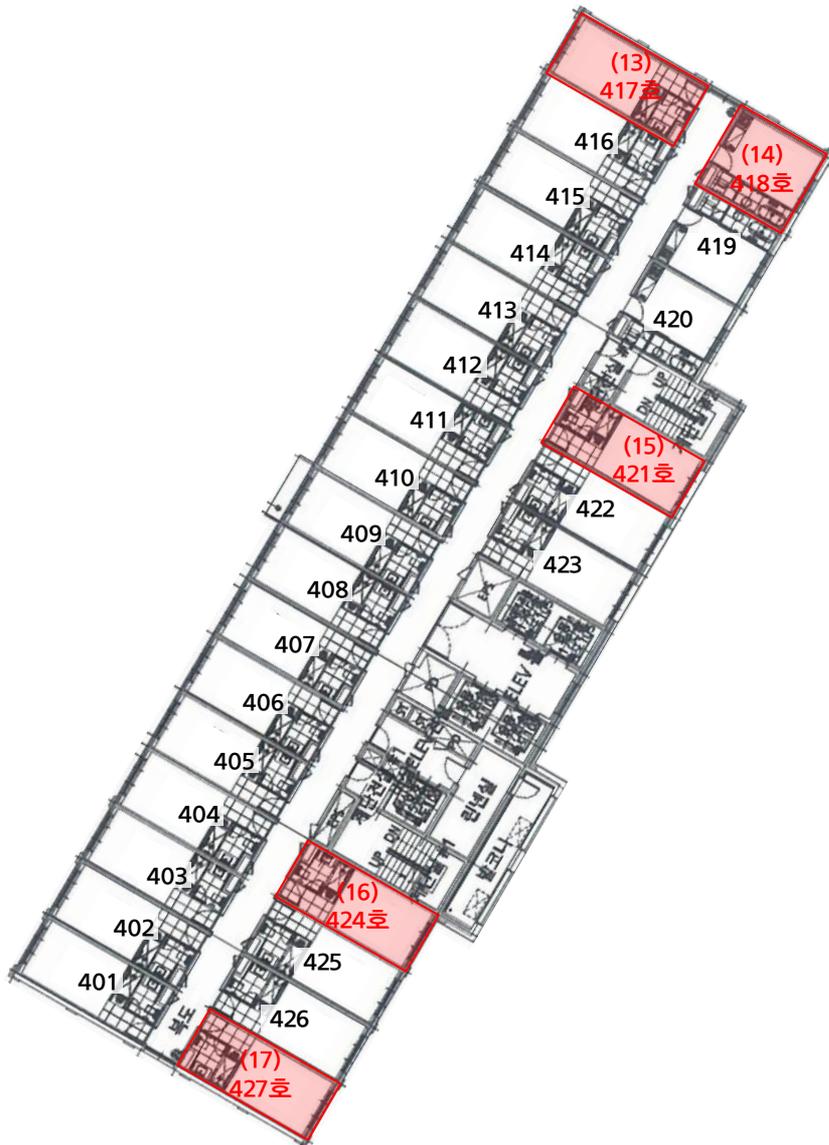
# 내부구조도

일련번호 : ( )



*NO SCALE*

## 라마다용인호텔제4층제417호외



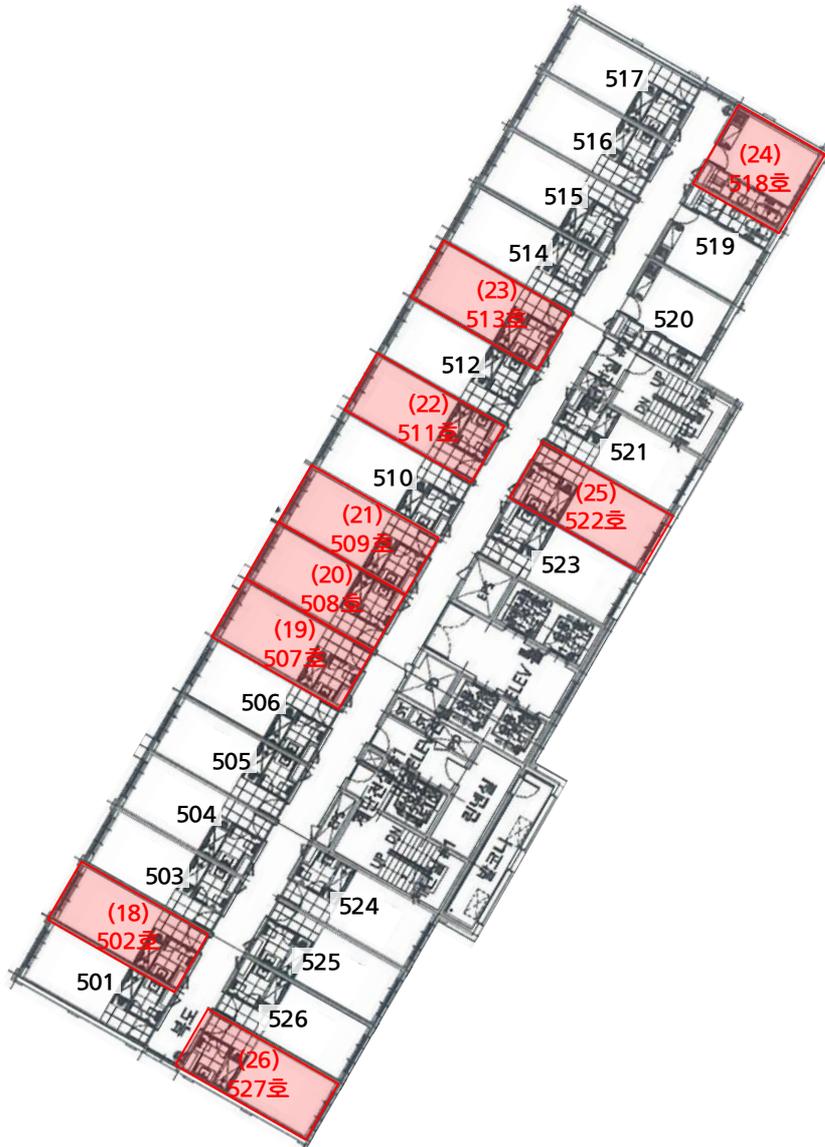
# 내부구조도

일련번호 : ( )



*NO SCALE*

## 라마다용인호텔제5층제502호외



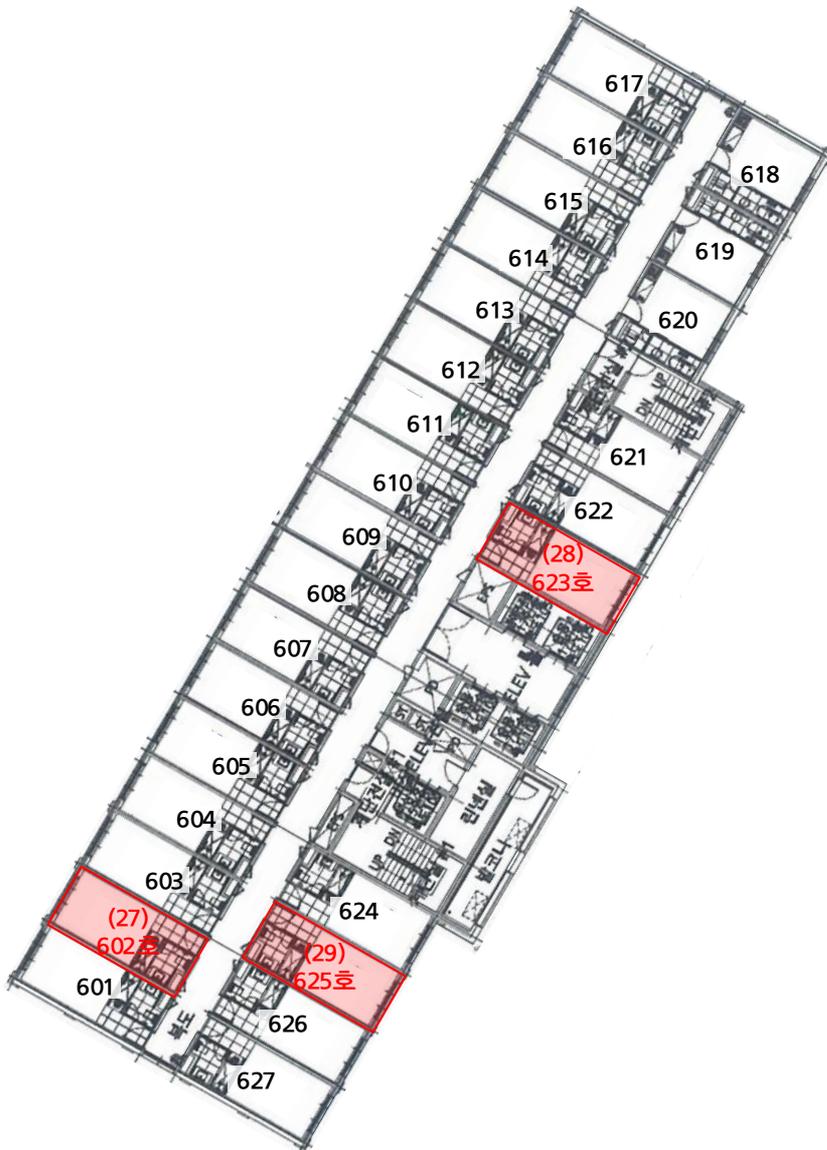
# 내부구조도

일련번호 : ( )



*NO SCALE*

## 라마다용인호텔제6층제602호외



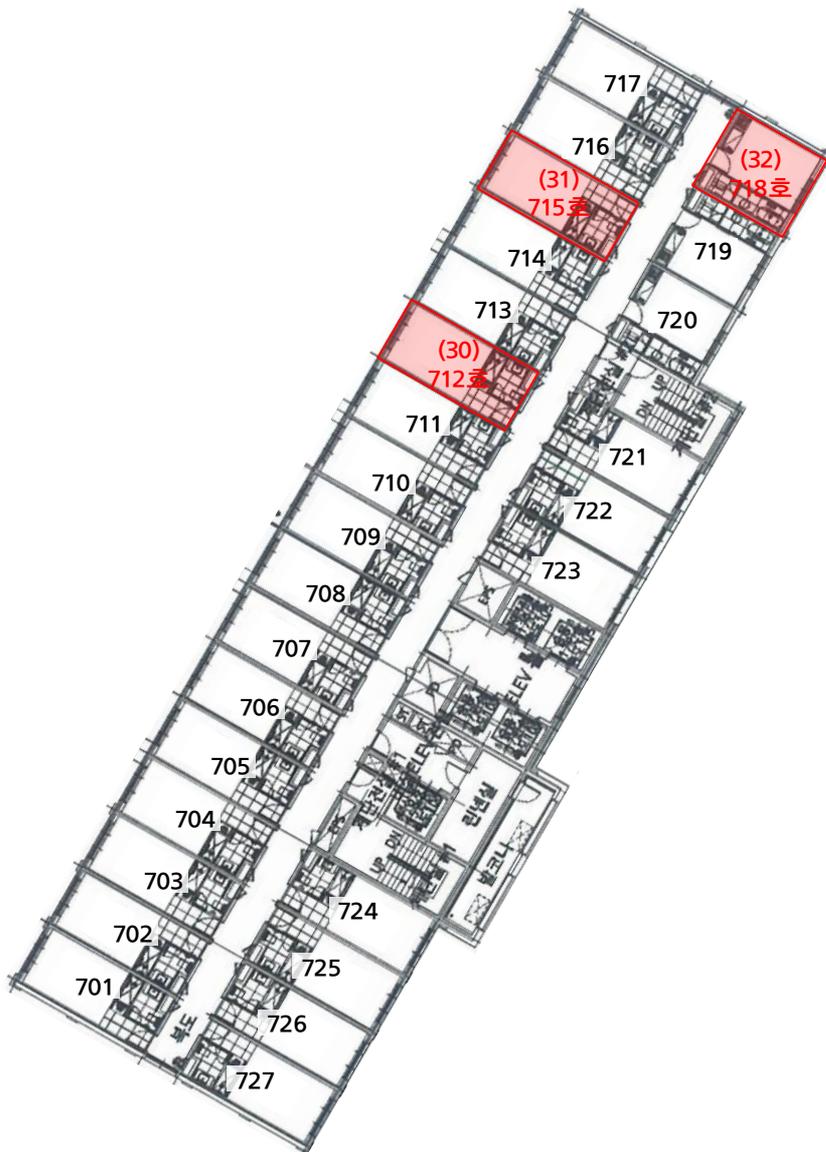
# 내부구조도

일련번호 : ( )



*NO SCALE*

## 라마다용인호텔제7층제712호외



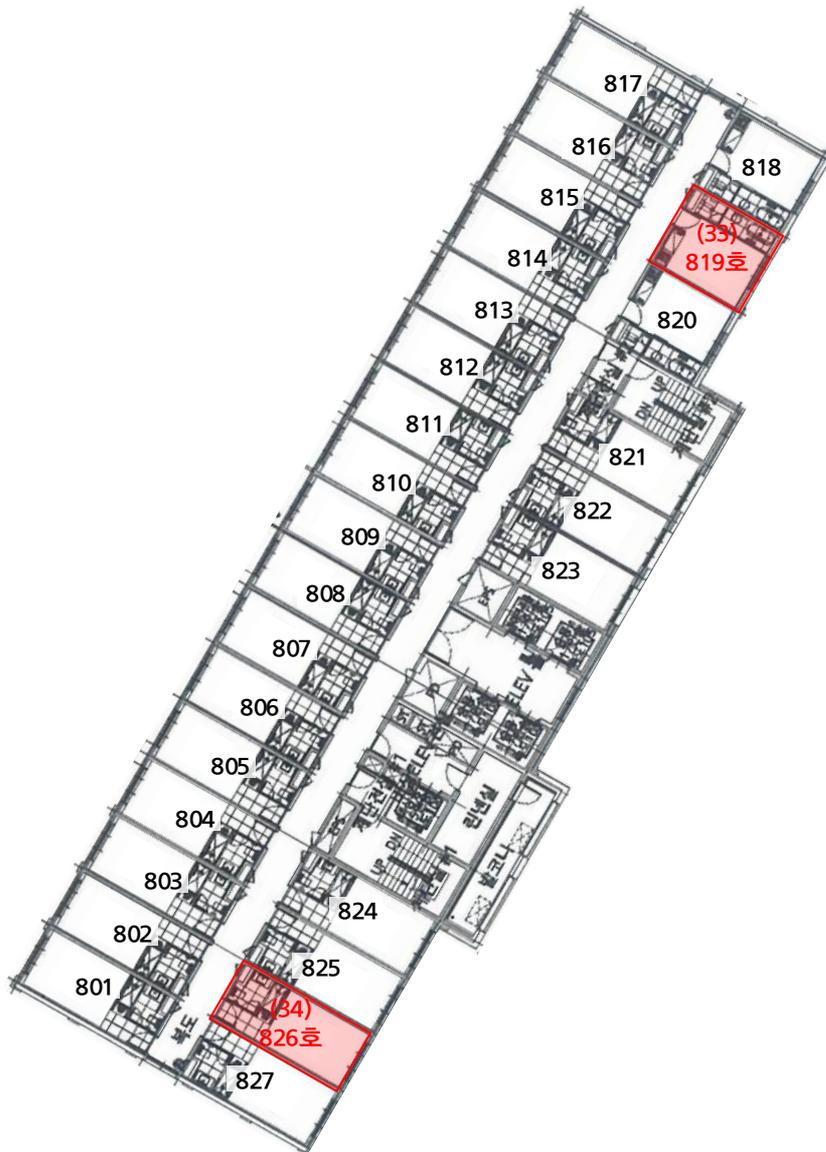
# 내부구조도

일련번호 : ( )



*NO SCALE*

## 라마다용인호텔제8층제819호외



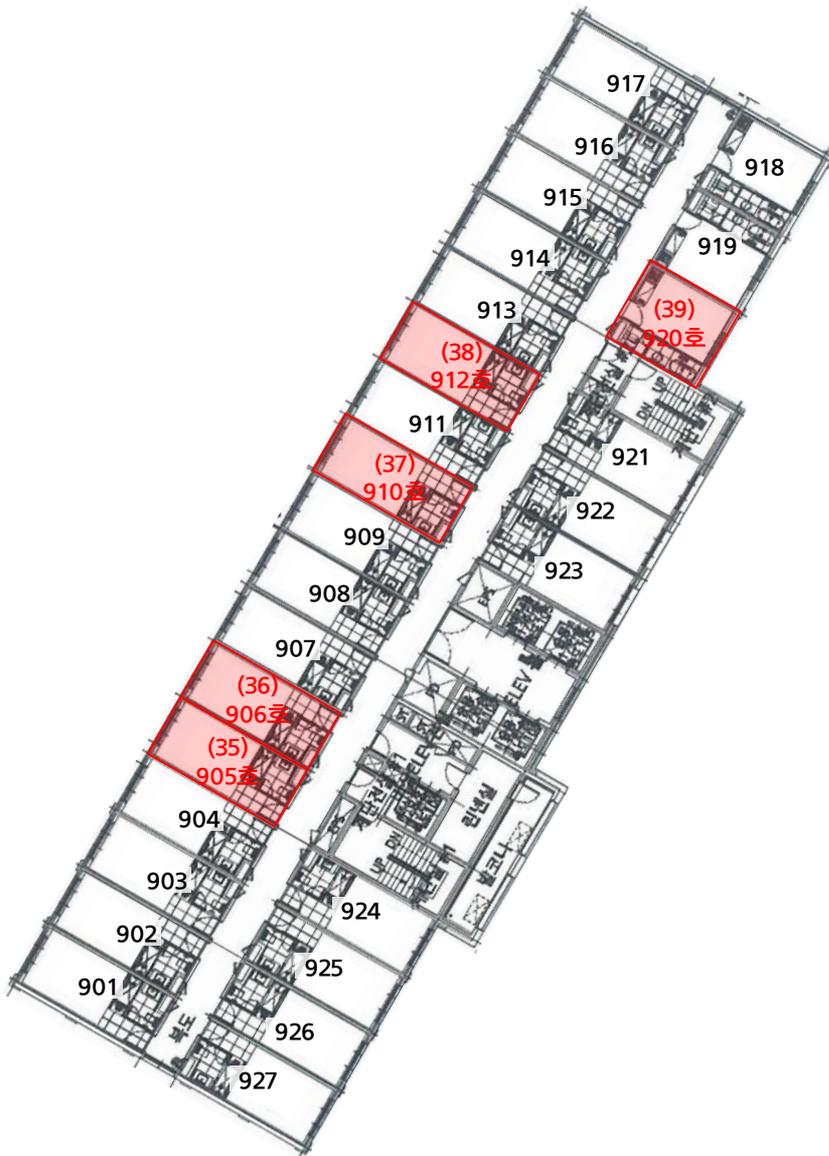
# 내부구조도

일련번호 : ( )



*NO SCALE*

## 라마다용인호텔제9층제905호외



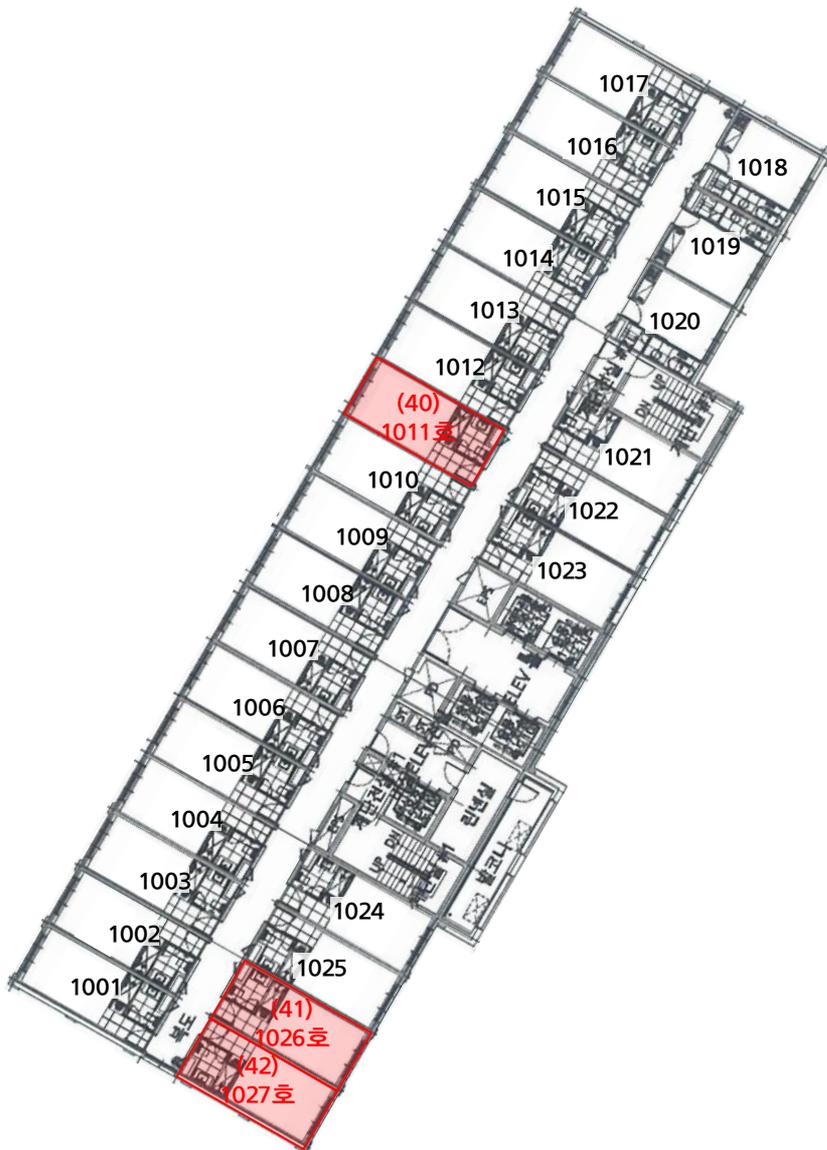
# 내부구조도

일련번호 : ( )



NO SCALE

## 라마다용인호텔제10층제1011호외



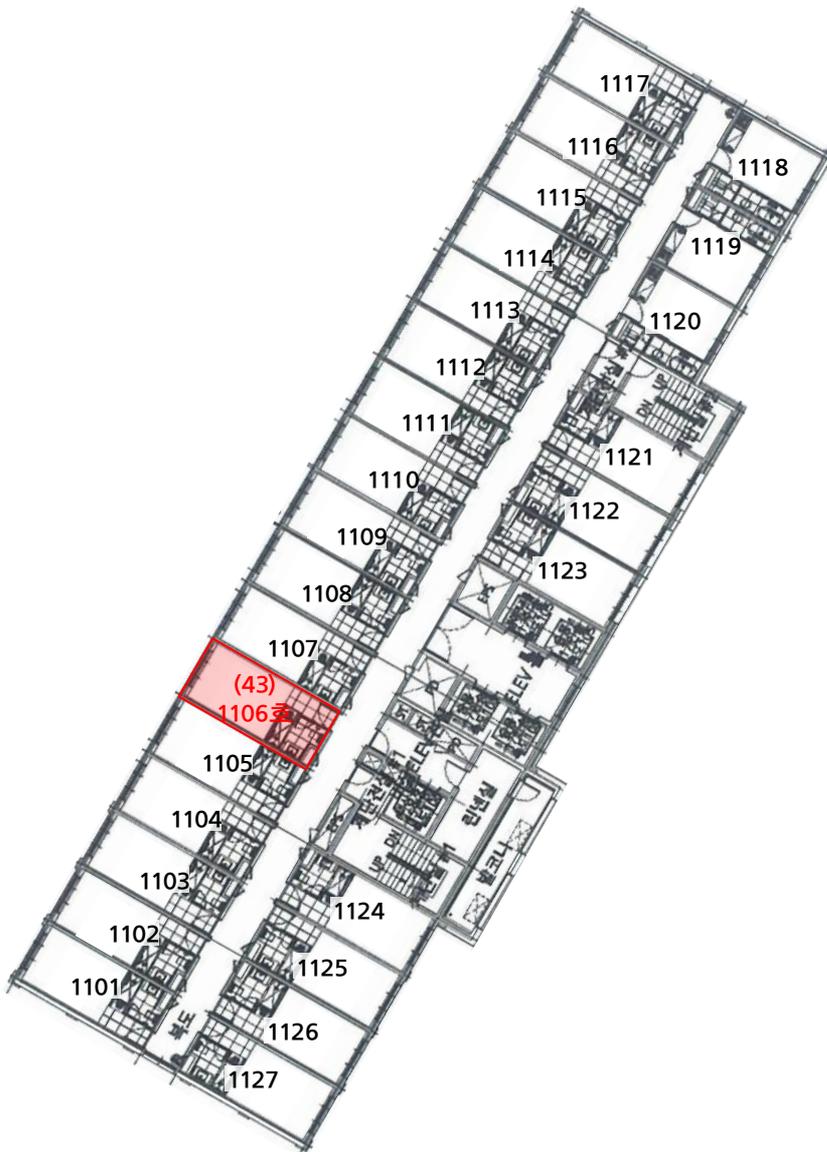
# 내부구조도

일련번호 : ( )



*NO SCALE*

## 라마다용인호텔제11층제1106호



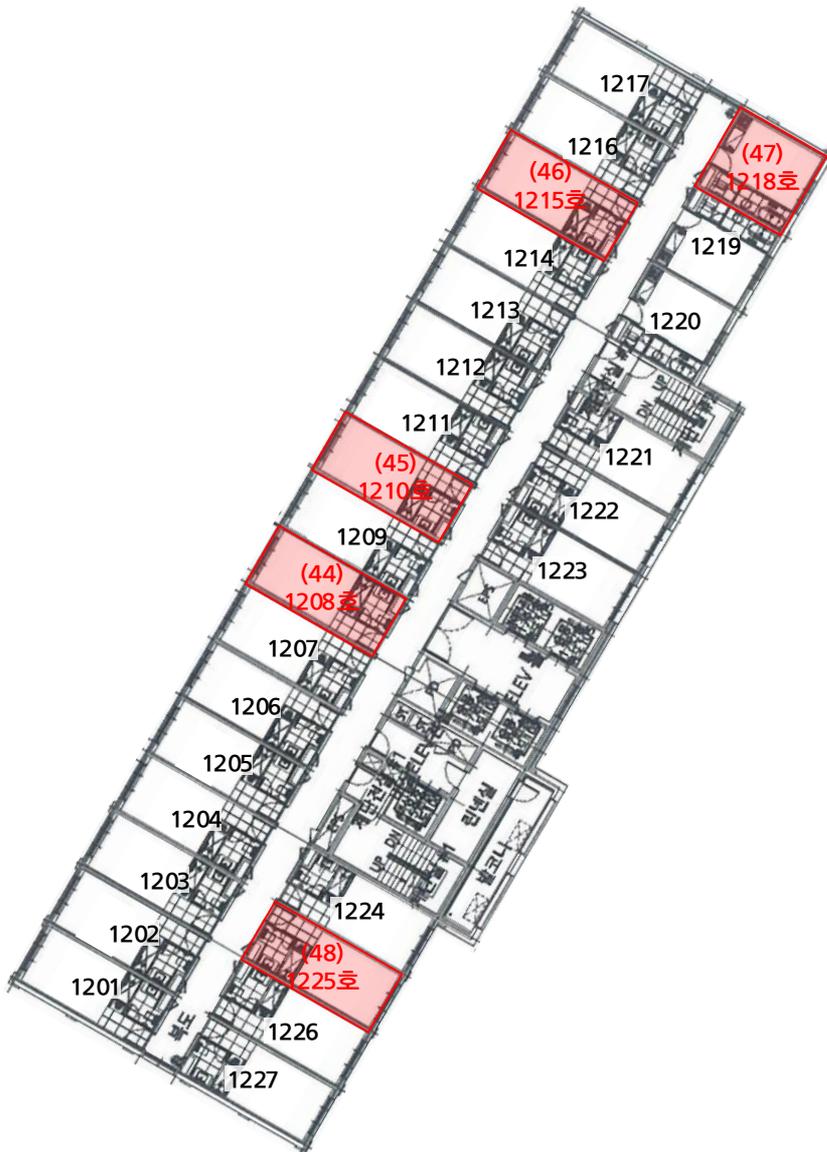
# 내부구조도

일련번호 : ( )



*NO SCALE*

## 라마다용인호텔제12층제1208호의



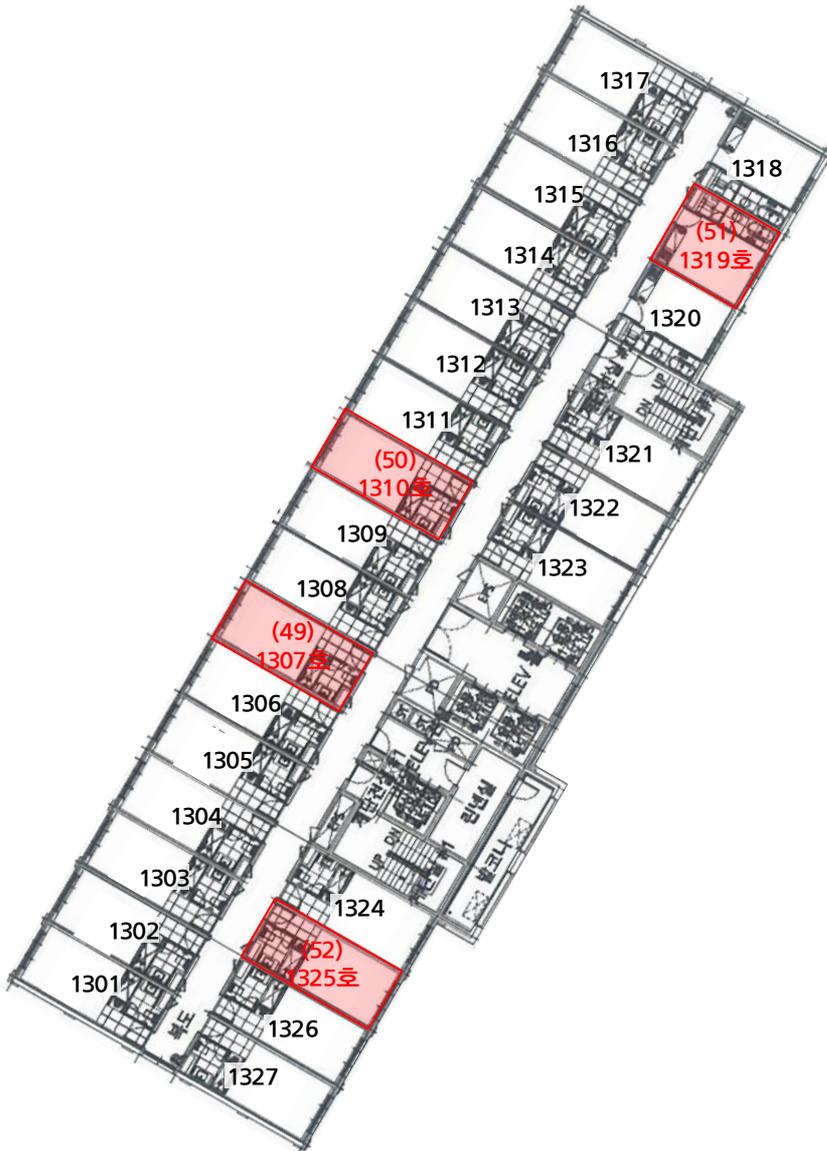
# 내부구조도

일련번호 : ( )



*NO SCALE*

## 라마다용인호텔제13층제1307호외



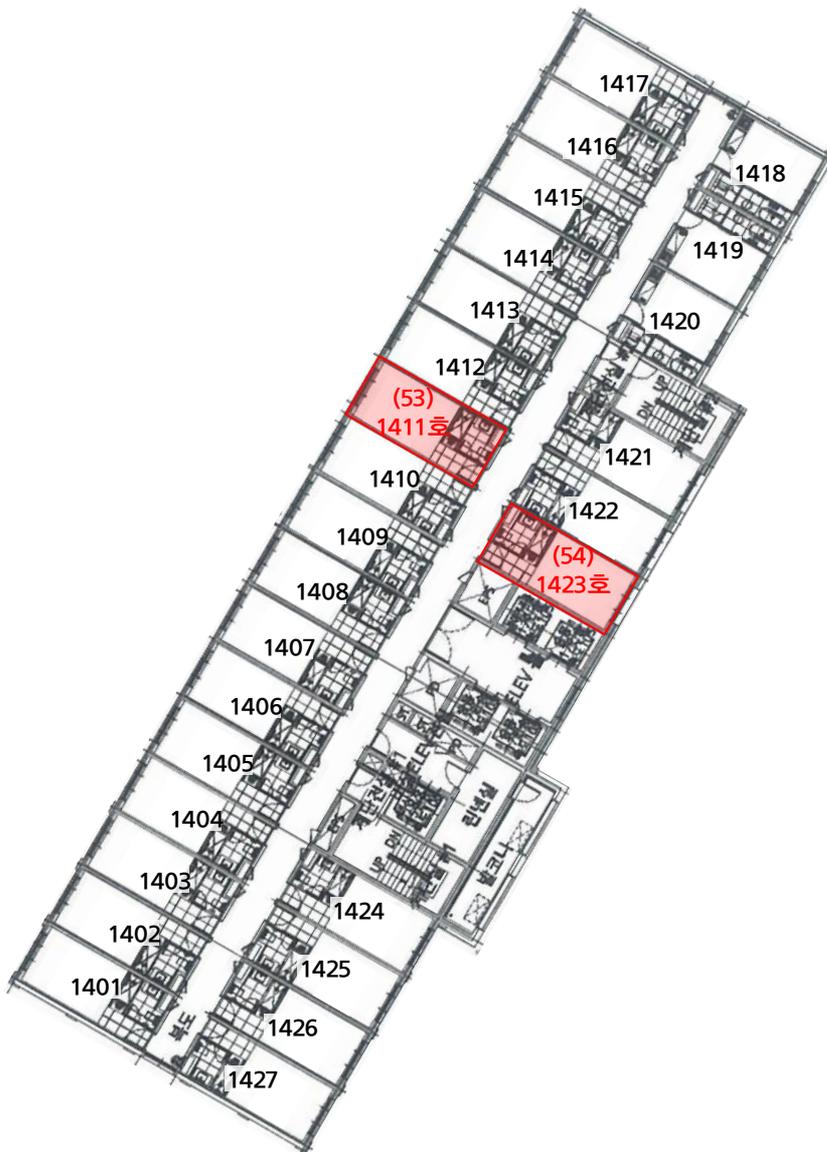
# 내부구조도

일련번호 : ( )



*NO SCALE*

## 라마다용인호텔제14층제1411호외



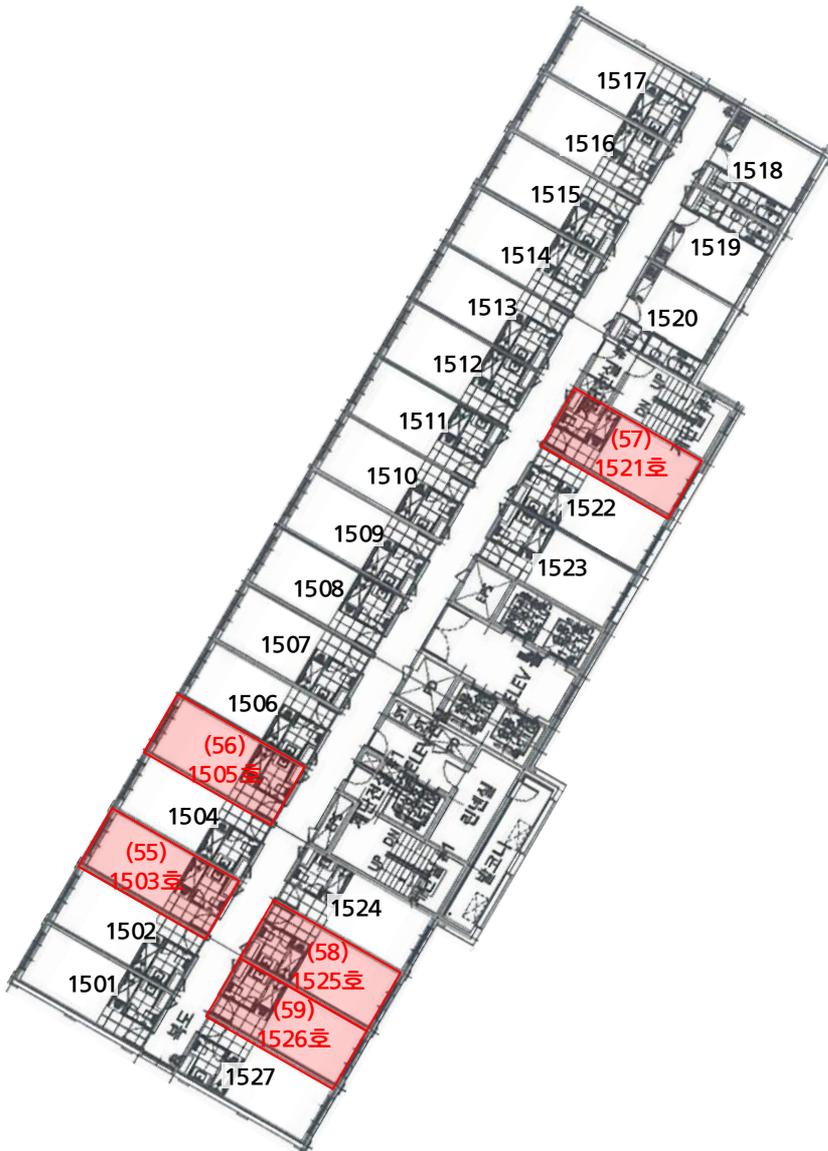
# 내부구조도

일련번호 : ( )



*NO SCALE*

## 라마다용인호텔제15층제1503호외



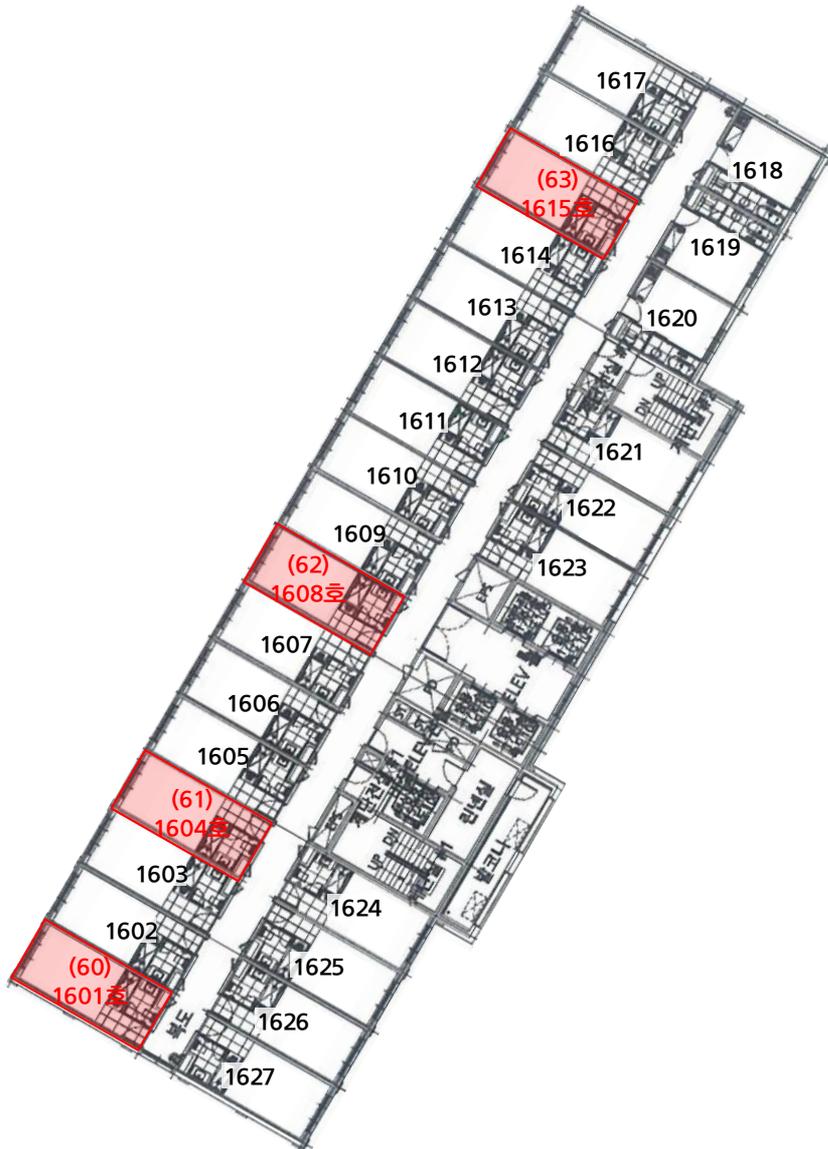
# 내부구조도

일련번호 : ( )



NO SCALE

## 라마다용인호텔제16층제1601호외



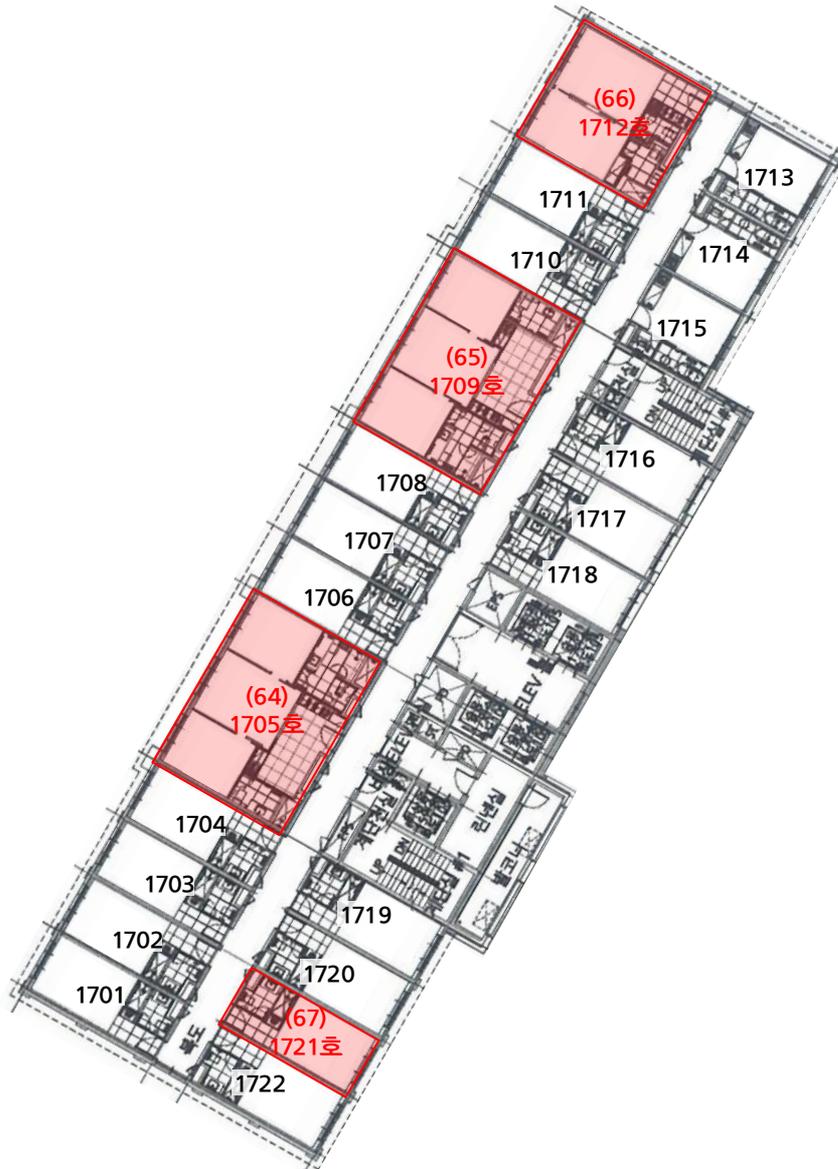
# 내부구조도

일련번호 : ( )



*NO SCALE*

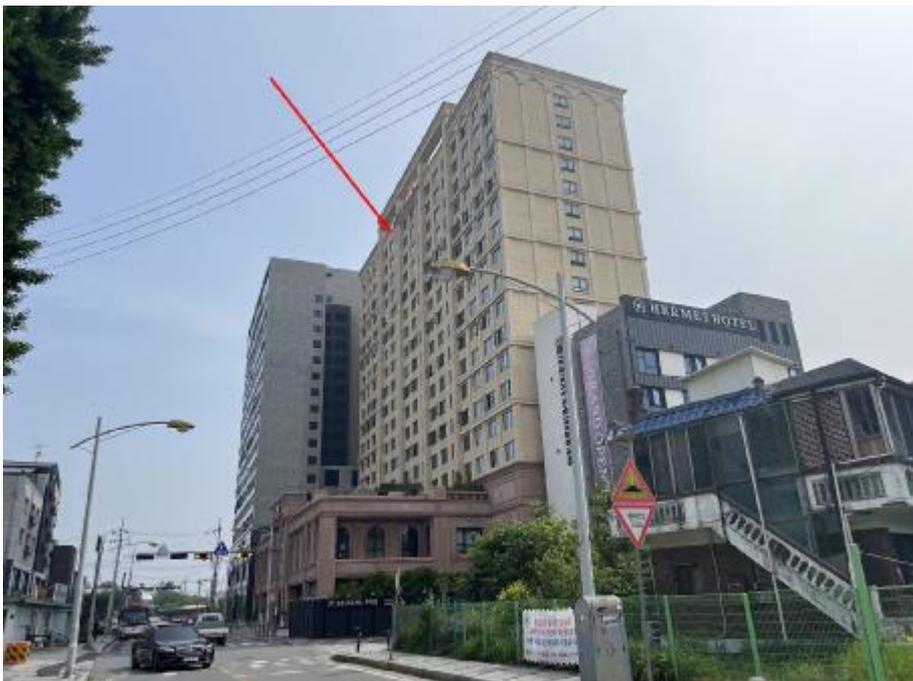
## 라마다용인호텔제17층제1705호외



# 현황 사진



본건 주위환경



본건 전경

# 현황 사진



본 건물 전경



본 건물 전경

# 현황 사진



본건 1층 로비(공용부분)

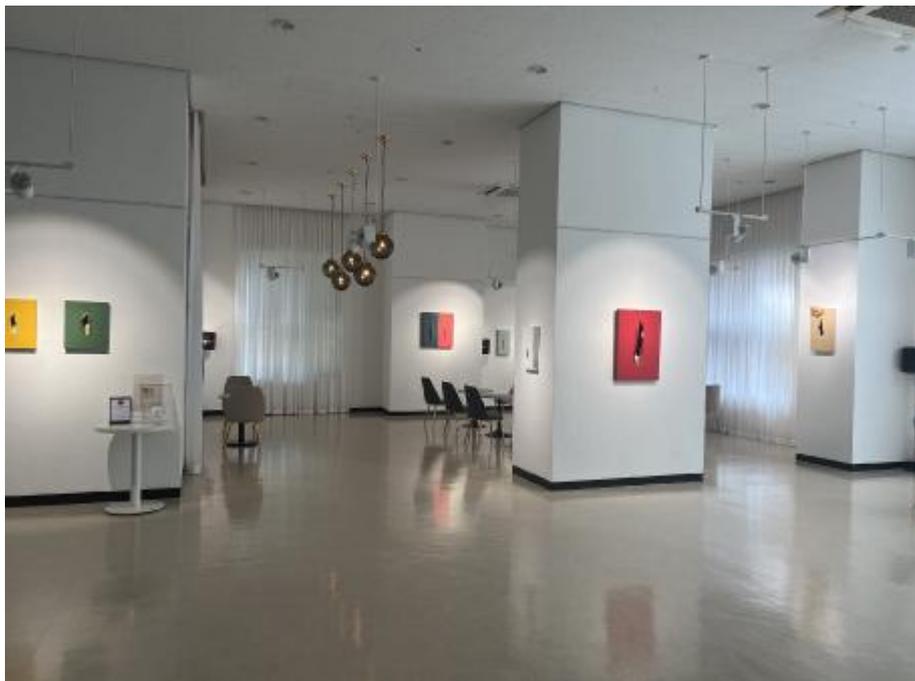


본건 2층 연회장(공용부분)

# 현황 사진



일련번호(1) 제1층 제101호 전경



일련번호(1) 제1층 제101호 내부

## 현황 사진



일련번호(47) : 제12층 제1218호



일련번호(47) : 객실내부

## 현황 사진



일련번호(47) : 객실내부



일련번호(51) : 제13층 제1319호

## 현 황 사 진



일련번호(51) : 객실내부



일련번호(51) : 객실내부

## 현 황 사 진



일련번호(62) : 제16층 제1608호



일련번호(62) : 객실내부

## 현 황 사 진



일련번호(62) : 객실내부

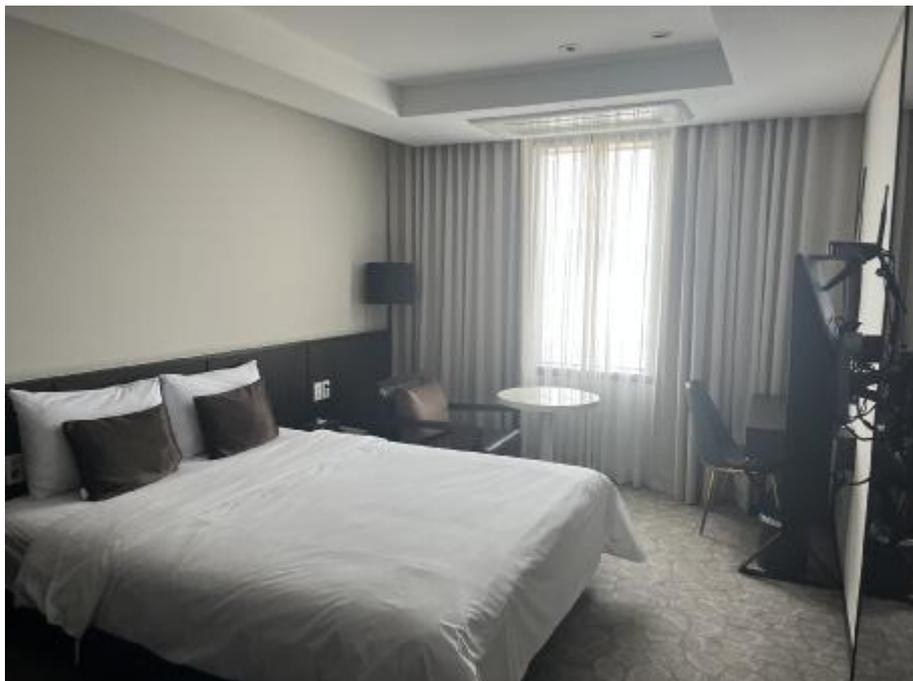


본건 16층 복도전경

## 현 황 사 진



일련번호(63) : 제16층 제1615호



일련번호(63) : 객실내부

## 현 황 사 진



일련번호(63) : 객실내부

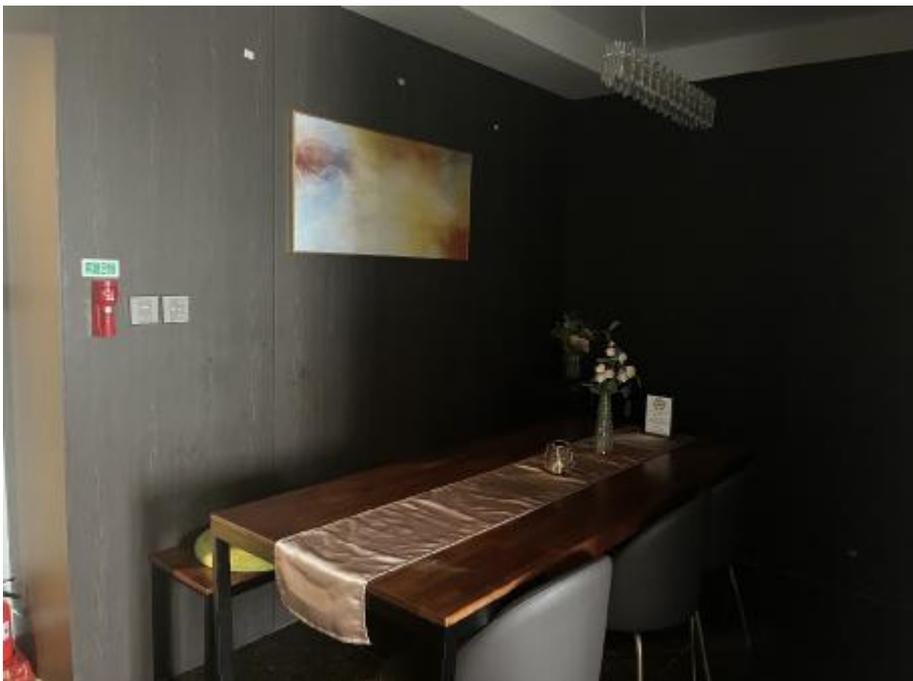


일련번호(64) : 제17층 제1705호

## 현 황 사 진



일련번호(64) : 객실내부



일련번호(64) : 객실내부

## 현황 사진



일련번호(64) : 객실내부



일련번호(65) : 제17층 제1709호

## 현 황 사 진



일련번호(65) : 객실내부



일련번호(65) : 객실내부

## 현 황 사 진



일련번호(65) : 객실내부



일련번호(66) : 제17층 제1712호

## 현 황 사 진



일련번호(66) : 객실내부



일련번호(66) : 객실내부

## 현 황 사 진



일련번호(66) : 객실내부