

경기 용인시 수지구 죽전동1227

문의 리맥스 골든밸류
이지윤이사 010 2696 0151



/ PROPERTY INFORMATION



/ LOCATION



/ FEATURES



/ DETAILS

/ SPECIFICATION

/ SPACE AVAILABILITY & RENT

위치	경기도 용인시 수지구 죽전동 1227			도로	18m × 12m 도로 코너임	매각가	일백삼십억(13,000,000,000원)
대지/연면적	4,422.8㎡ (1,337.9평)/4673.27㎡ (1,413.7평)			입지	아파트 밀집지역		
용도	근린시설,노유자시설,운동시설			추천용도	근린생활시설 (학원), 스포츠센터, 요양원	감평가	사백오억원 (405,000,000,000원)
사용승인일	가동1989.8.7, 나동 1997.10.31.			현재용도	리모델링을 위해 명도중		
지목/ 지역	대지 / 제3종일반주거지역			명도 상황	16개호실 중 9개실 명도 완료	감평사	(주) 나라감정평가법인
법정건폐율/ 법정용적율	50% / 100%			현보증금/ 월세현황	보11,000만원 / 1,273만원	감평가 대비 매각가	32.10%
층	가동 지하1층/지상2층.가동 나동 지하1층/지상2층			반경1km	약18,000세대 아파트의 베드타운	공시가	14,281,221,200원
구조	철근콘크리트구조	E/V	없음	매각조건	계약10%, 계약후 3개월 이내 잔금	공시가 대비 매각가	91%



“신속 · 정확 · 친절”

(주) 나라감정평가법인

수 신 : 아시아금융㈜

참 조 :

(경 유) :

제 목 : 부동산 시장가치(담보)가격자문 회보서

1. 귀 사의 무궁한 발전을 기원하오며, 항상 (주)나라감정평가법인 업무에 협조하여 주심에 진심으로 감사드립니다.

2. 귀사에서 가격자문 의뢰한 경기도 용인시 수지구 죽전동 1227번지 부동산에 대하여 다음과 같이 회신하오니 귀 업무에 참고하시기 바랍니다. 토지 및 건물에 대한 의뢰기준이 달라질 경우 가격이 변동될 수 있으니 귀 업무에 참고 및 유의바랍니다.

- 다 음 -

기호	소재지	평가대상(㎡)	가격 추정가	비고
1	죽전동 1227번지	토지, 건물 토지 4,422.8	405억 내외	감정평가액은 실제 평가진행과정에서 변동가능하니 이점 양해바랍니다.

-끝-

(주)나 라 감 정 평 가 법 인
경 기 지 역 본 부 장



담당부서 : 업무팀

담당자 : 박 사

시 행 : 나라경기 제2024-204호

(2024. 12. 23)

우:16704 수원시 영통구 봉영로 1612 6층 615호 T:031-238-5600 F:031-231-1841

나라감정 홈페이지 주소 : <http://www.nara.ne.kr> 협회메일 : nara10@kapaland.co.kr

호실	면적		업종	보증금	월세
	㎡	평			
지하1층	89.80	27.16			
가101	109.90	33.24	카센타	2,000	115
가102	330.60	100.01	골프	2,000	352
가103	109.90	33.24	썬팅	1,000	106
가104	454.70	137.55			
가201	330.60	100.01			
가202	564.60	170.79			
가동 합계	1,990.10	602.00			
지하1층	32.06	9.70			
지하1층	198.30	59.99			
나101	77.94	23.58			
나102	799.10	241.73			
나201	66.22	20.03	모든부동산	500	50
나202	396.70	120.00			
나203	330.60	100.01	고시원	2,000	220
나301	391.20	118.34	태권도	1,500	250
나302	391.20	118.34	교회	2,000	180
나동 합계	2,683.32	811.70			
총계	4,673.42	1,413.70		11,000	1,273

명도를 위해 1년단위로 계약

용인시 고시 제2014-365호

고 시

1. 우리시 수지구 죽전동 일원 죽전택지지구 내 죽전동 1227, 1179번지의 도시관리계획 변경 결정(안)에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 규정에 의거 도시관리계획(변경) 결정하고 아래와 같이 고시합니다.

2. 관계도서는 용인시청 도시개발과(031-324-2654)에 비치하여 일반인에게 보이고 있습니다.

가. 도시관리계획 변경 결정 조서 : 붙임 참조

나. 관계도서 : 변경 사항 없음

※ 도시관리계획(죽전택지지구 지구단위계획) 결정 조서는 금회 결정(변경)되는 부분에 한하여 작성함.

2014. 11. 27.

용 인 시 장

죽전택지지구 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경)조서

1. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경)조서

가. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

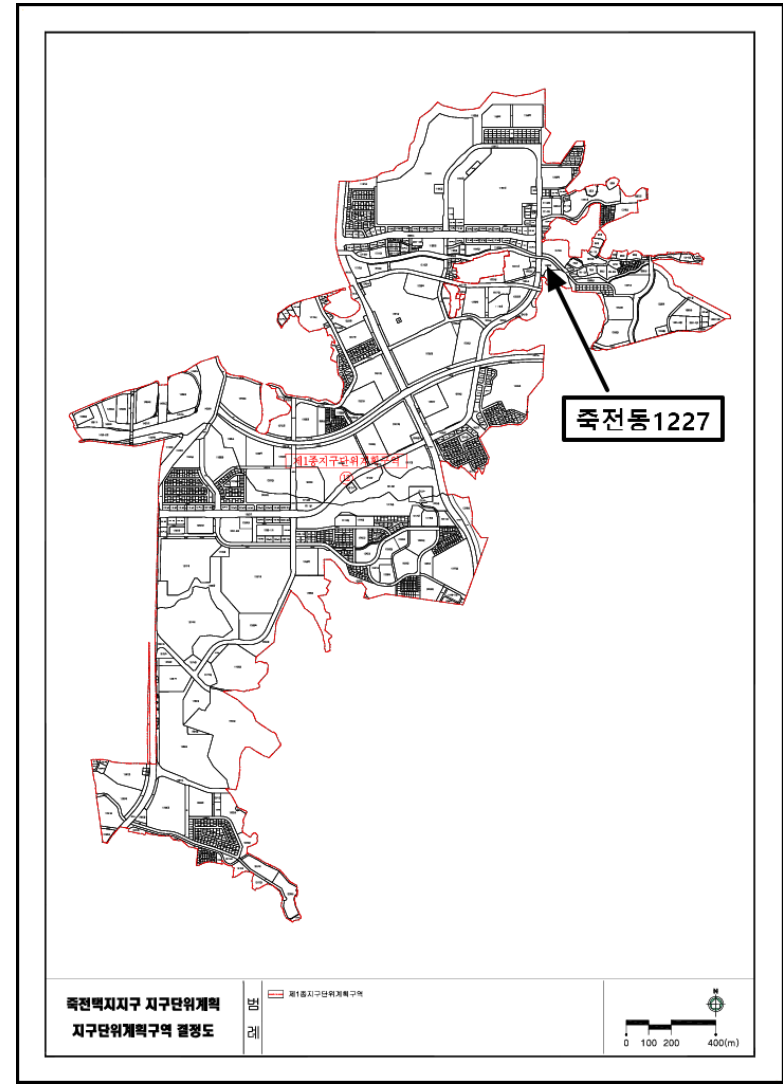
1) 건축물의 용도에 관한 사항

도 면 번 호	위 치	구 분	계 획 내 용		비 고
			기 정	변 경	
55-1 죽전동 1227	M5-1 (죽전동 1227)	허용 용도	·근린생활시설 (안마시설소, 단란주점 제외)	·근린생활시설 (안마시설소, 단란주점 제외) ·노유자시설 중 아동관련시설 (건축면적의 20%이하, 지장1층에 한함)	
		불허 용도	·허용용도 이외의 용도	·허용용도 이외의 용도	
55-1 죽전동 1179	문 화 (죽전동 1179)	허용 용도	·문화 및 집회시설 중 종교집회장	·종교시설 중 종교집회장 ·노유자시설 중 아동관련시설 (지장1층에 한함)	
		불허 용도	·허용용도 이외의 용도	·허용용도 이외의 용도	

□ 건축물의 용도에 관한 사항 결정(변경) 사유서

위 치	변 경 사 유
M5-1 (죽전동 1227)	· 영유아 양육부담으로 인한 저출산 사회문제 해소 및 보육서비스 질 제고를 위하여 보육시설(어린이집)을 확충하고자 죽전택지지구 내 근린생활시설, 종교집회장용지로 계획된 일부 토지에 대하여 건축물 허용용도를 변경하고자 함.
- (죽전동 1179)	

※ 죽전택지지구 지구단위계획 중 다른 사항에 대한 변경은 없음.



II. 지구단위계획 시행지침(건축부문)

제 4 장 단독주택 및 근린생활시설 용지

< 대지에 관한 사항 >

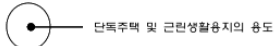
제 42 조 (대지의 조성원칙)

- ① 모든 필지는 원칙적으로 분할할 수 없다. 다만, 필지형 단독주택 중 분할계획서를 작성하여 관련심의위원회의 심의를 거쳐 시장의 승인을 득한 경우는 예외로 한다.
- ② 필지의 합병은 2개의 필지 간에만 허용하며, 합병의 경우에도 각 대지에 지정되었던 지구단위계획 시행지침 및 결정도의 내용을 원칙적으로 따라야 한다.
- ③ 대지분할가능선의 지정된 필지는 그 선에 따라 분할할 수 있다. 필지의 규모나 형태상 다르게 분할하고자 하는 경우 관련심의위원회의 심의를 거쳐 인정할 수 있다.

< 건축물에 관한 사항 >

제 43 조 (건물의 용도)

- ① 지구단위계획 결정도에 다음과 같은 그림을 단독주택 및 근린생활시설용지의 각 필지에 표시하고 그림 내부에 문자와 숫자를 표시한 경우에는 지구단위계획에 의하여 용도가 지정된 것으로 한다.



- ② 지구단위계획에 의하여 건물의 용도가 지정되어 있는 대지는 용도별로 다음 각 호에서 열거한 건축물 이외의 건축물을 건축할 수 없다.

1. R-1 : 단독주택(다중주택 제외), 공동주택(4층이하)
2. R1 : 단독주택(다중주택 제외), 다가구 주택(4가구이상의 다가구주택 제외)
3. R2, M : 단독주택(단독주택 및 다가구주택), 점포주택
4. R3 : 단독주택(단독주택 및 다가구주택)
5. RC : 근린생활시설(안마시술소, 단란주점제외)

※ 근생5(M5-1) : 근린생활시설, 노유자시설 중 아동관련시설(건축면적의 20%이하, 지상1층에 한함)

6. RC1 : 근린생활시설(안마시술소, 단란주점제외)

- ③ M으로 지정되어 있는 대지에는 다가구주택을 건축하도록 권장한다.(권장)
- ④ 점포주택(R2, M)의 경우에 근린생활시설은, 바닥면적의 합계가 연면적의 40%를 초과할 수 없으며 1층 및 지하층에 한하여 허용한다. 근린생활시설은 건축법상 건축물용도분류상 근린생활시설에 한하되 안마시술소·단란주점·실내낚시터 및 이와 유사한 용도는 불허한다.
- ⑤ 지하층은 주거용도로 사용할 수 없다.

용인시 죽전지구 택지개발사업 지구단위계획

제 44 조 (세대수, 건폐율, 용적률, 층수 등)

- ① 주택의 세대수 : 1가구가 독립된 주거생활을 영위할 수 있는 주거공간 단위로서 단독주택 및 근린생활시설의 주택에 수용할 수 있는 세대수는 다음 각 호에서 정하는 기준을 초과할 수 없다. 다만, R2, M에서 점포가 없는 경우에 한해 각 1세대를 추가할 수 있다.

1. R1 : 3세대 이하
2. R2 : 점포부분의 7세대 이하
3. M : 점포부분의 8세대 이하
4. R3 : 8세대 이하
5. RC : 근린생활시설 외 1세대 이하

② 건폐율

1. RC, RC1 : 50% 이하
2. R1 : 40% 이하
3. R2, M, R3 : 60% 이하
4. R-1 : 50% 이하

③ 용적률

대지의 용적률(대지면적에 대한 지상 건축면적의 비율)은 지구단위계획에서 지정된 용도에 따라 다음에서 정하는 기준을 초과할 수 없다.

1. 삭제
2. R1 : 80%
3. R2, M, R3 : 200%
4. RC : 280%
5. RC1 : 80%, 100%
6. R-1 : 103%

④ 층수

건축물의 층수는 지정된 용도별로 각호에서 정한 기준을 초과할 수 없다. 다만, 다가구주택의 경우 1층 전부를 피로티구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우에는 피로티 부분을 층수에서 제외한다.

1. R2, M, R3 : 3층 이하
2. R1 : 2층 이하
3. RC : 5층 이하
4. R-1 : 4층 이하

용인시 죽전지구 택지개발사업 지구단위계획

3) 근린생활시설용지

가구 번호	필지 번호	위치	필지면적 (㎡)	가구 번호	필지 번호	위치	필지면적 (㎡)
M1	-1	죽전동 1386-1	492.0	M11	-1	보정동 1255-1	977.6
	-2	죽전동 1386-2	465.0		-2	보정동 1255-2	479.2
					-3	보정동 1255-3	529.8
	소계		957.0		-4	보정동 1255-4	517.6
M2	-1	죽전동 1178-1	906.0	M12	소계		1986.6
	-2	죽전동 1178-2	620.0		-1	보정동 1254-1	433.0
	-3	죽전동 1178-3	865.0		-2	보정동 1254-2	433.0
	소계		2,391.0		-3	보정동 1254-3	482.0
M3	-1	죽전동 1375-3	767.4	M13	-4	보정동 1254-4	482.0
	-2	죽전동 1345-4	376.0		소계		1830.0
	소계		1,143.4	M14	-1	보정동 1289-1	480.0
M4	-1	죽전동 1350	3,156.2		-2	보정동 1289-2	537.0
	소계		3,156.2		소계		1,017.0
M5	-1	죽전동 1227	4,422.8	M15	-1	보정동 1288-1	763.0
	소계		4,422.8		-2	보정동 1288-2	1,321.0
M7	-1	죽전동 1253-1	539.0	M16	소계		2,084.0
	-2	죽전동 1253-2	632.0		-1	보정동 1323-1	445.0
	-3	죽전동 1253-3	604.0		-2	보정동 1323-2	440.0
	-4	죽전동 1253-4	587.0		-3	보정동 1323-3	440.0
	소계		2,362.0		-4	보정동 1323-4	440.0
M8	-1	죽전동 1254-1	1,466.3	M10	소계		1,765.0
	-2	죽전동 1254-2	956.7		-1	죽전동 1255	494.1
	-3	죽전동 1254-3	1,194.2		소계		494.1
	-4	죽전동 1254-4	1,749.9	총 계			30,003.0
M9	소계		5,367.1	M10	-1	죽전동 1259-1	684.4
	-1	죽전동 1259-1	684.4		-2	죽전동 1259-2	550.0
	-2	죽전동 1259-2	550.0		-3	죽전동 1259-3	487.4
	소계		1,721.8		소계		1,721.8
M10	-1	죽전동 1273	790.0	M10	-1	죽전동 1273	790.0
	소계		790.0		소계		790.0

용인시 죽전지구 택지개발사업 지구단위계획

3) 근린생활시설용지

■ 근린생활시설용지 (근린1~4, 근린7~13, 근린H14-1, 근린15, 근린16)

구 분	계 획 내 용
용도 (RC)	허용 용도 · 근린생활시설 불허 용도 · 안마사술소, 단란주점, 실내낚시터 및 이와 유사한 용도, 허용용도 외
건 폐 율	50% 이하
용 적 량	280% 이하
높 이	5층 이하
세대수	근린생활시설 외 1세대 이하
배 치	· 지구단위계획 시행지침 참고
형 태	· 지구단위계획 시행지침 참고
색 채	· 지구단위계획 시행지침 참고
건축선	-

■ 근린생활시설용지(근린5, 근린14-2)

구 분	계 획 내 용
용도 (RC1)	허용 용도 · 근린생활시설 (M5-1 : 근린생활시설, 노유자시설 중 아동관련시설(건축면적의 20%이하, 지상층에 한함)) 불허 용도 · 안마사술소, 단란주점, 실내낚시터 및 이와 유사한 용도, 허용용도 외
건 폐 율	50% 이하
용 적 량	80%이하, 100% 이하
높 이	-
세대수	근린생활시설 외 1세대 이하
배 치	· 지구단위계획 시행지침 참고
형 태	· 지구단위계획 시행지침 참고
색 채	· 지구단위계획 시행지침 참고
건축선	-

✓ 죽전동 1227 신축 시 추천 업종

1. 생활 밀착형 업종

1. 프리미엄 카페 & 베이커리 (기존 프랜차이즈 대비 차별화 필요, 키즈존/스터디존 포함)
2. 유명 디저트 브랜드 입점 (인스타그램 소비 트렌드 반영)
3. 고급 음식점 (일식·와인바·브런치 카페 → 주거단지 학부모·직장인 수요 흡수)

2. 교육·문화 업종

1. 소규모 학원(영어, 코딩, 예체능) → 반경 1km 아파트 세대수 기반 안정적 수요
2. 키즈카페·유아체육관 → 젊은 가족층 집중지역에서 경쟁력 높음

3. 건강·생활 서비스 업종

1. 치과·피부과·정형외과 등 전문 클리닉 (죽전역 인근 대형병원 보완형)
2. 필라테스·요가·피트니스 스튜디오 (프리미엄 회원제 운영 가능)
3. 고급 애견호텔·애견카페 (주거밀집 지역에서 빠르게 성장 중)

4. 레저·취미 업종

1. 스크린골프 / 스크린야구 (직장인·남성 수요)
2. VR 게임장, 보드게임카페 (청년층 타깃)
3. 문화센터형 공유공간 (스터디룸·작업실·공유오피스)

5. 임대 수익형 전략

1. 1~2층 : 프랜차이즈 카페·편의점·음식점 (고정임대 안정화)
2. 3층 이상 : 학원·병원·운동시설 (장기임차 선호 업종)
3. 옥상 : 루프탑 카페·가든(주차장 포함 시 프리미엄 업종 유치 가능)

① 임대 수익형 업종 유치 전략

☞ 목표: 공실 최소화 + 안정적 임대료 수익 확보

·1층 (최고 가치층)

- 프랜차이즈 카페 (스타벅스, 투썸, 메가커피 등)
- 편의점 (CU, GS25)
- 트렌디 음식점 (브런치·베이커리·고깃집·일식)

·2층

- 키즈카페, 유아체육관, 어린이 영어/코딩 학원
- 미용실·피부관리샵 (가족 단위 수요 안정적)

·3~4층

- 전문 클리닉 (치과·피부과·정형외과)
- 필라테스·요가·피트니스 센터
- 스크린골프·당구·취미시설

☞ 장점: 다양한 업종을 분산 배치하여 공실 리스크 최소화

☞ 단점: 업종별 맞춤 설계 필요 → 초기 건축비 상승

② 직접 운영형 업종 전략

☞ 목표: 주인의 직접 운영으로 고수익 창출

·프리미엄 베이커리 카페

- 죽전역·아파트 단지 고객을 끌어올 수 있음
- 키즈존/스터디존 추가 → 가족·학생 동반 매출 극대화

·스크린골프 + 라운지형 휴게음식점

- 죽전동 직장인·중장년층 타깃
- 골프 후 맥주/음식 판매로 복합 매출 가능

·키즈카페 + 교육센터 복합 운영

- 어린 자녀 둔 가족층 집중 지역
- 주말·방학·평일 오후 매출 안정적

☞ 장점: 차별화만 잘하면 고수익 가능

☞ 단점: 운영 리스크(인력·마케팅·트렌드 변화)

건축 가능 규모 산정

- 대지면적: 1,338평
- 건폐율 50% → 층당 바닥면적: 669평
- 용적률 100% 이하 (지상만 산정)
 - 지상 연면적: 약 **1,338평** (실제로는 지상 2층까지가 최대)
 - 다만 형식상 4층으로 나누면, 층당 면적은 줄어듦 (총합은 1,338평 유지)
 - 즉, 1~4층 합계는 1,338평 내외
- 지하층: 용적률 제외, 669평 가능 (주차장·근린생활시설 활용 가능)

층	전용면적(평)	예상 업종	평당 임대료(만원)	월 임대료(만원)	연 임대료(억)
지하1층	669평	음식점, 스쿼시(라켓볼)장, 노래연습장	1.5	1,004	12.0
1층	400평	프랜차이즈 카페, 음식점, 편의점, 금융(ATM기)	6.5	2,600	31.2
2층	350평	학원, 키즈카페, 뷰티샵	3.5	1,225	14.7
3층	300평	병원(치과·피부과·정형외과)	3.0	900	10.8
4층	288평	필라테스, 요가, 스크린골프, 공유오피스	2.5	720	8.6
합계	2,007평	-	-	6,449	77.3억

☞ 연 임대료 약 **77억 원** 수준 (공실률 미반영)

☞ 공실률 10% 반영 시 약 **70억 원**

罫 업종 배치 전략

- 지하1층: 스쿼시(라켓볼)장, 일부는 피트니스·노래연습장·대형 음식점 가능
- 1층 (핵심 상권층): 프랜차이즈 카페(스타벅스·투썸 등), 베이커리, 음식점, 편의점, 은행
- 2층: 키즈카페·어린이 학원·뷰티샵(네일·피부관리)
- 3층: 의료시설(치과·피부과·정형외과·내과)
- 4층: 필라테스·요가·스크린골프·공유오피스

★ 정리:

- 총 연면적 2,007평 기준 → 임대수익 연 **70억~77억 원** 가능
- 업종 배치는 1층(카페·음식점) + 2층(교육) + 3층(의료) + 4층(운동·오피스) + 지하(운동시설/노래연습장) 조합이 최적

1). 단가 가정(철근콘크리트구조)

- 지상(1338평) 단가: ₩7,000,000 ~ ₩9,000,000 / 평
- 지하(669평) 단가: ₩10,500,000 ~ ₩16,000,000 / 평 (지상 대비 1.5~2.0배)

2) 항목별 산출 (원 단위, VAT 별도)

구분	면적(평)	단가(원/평)	금액(원)
지상(하드비용, 낮음)	1,338	7,000,000	8,028,000,000
지하(하드비용, 낮음)	669	10,500,000	7,062,750,000
하드비용 합계 (낮음)	2,007	-	16,390,750,000
지상(하드비용, 높음)	1,338	9,000,000	12,042,000,000
지하(하드비용, 높음)	669	16,000,000	10,704,000,000
하드비용 합계 (높음)	2,007	-	22,746,000,000

3) 소프트비·컨틴전시 반영 — 최종 예상 총공사비

•가정: 소프트비 12% + 컨틴전시 7% ⇒ 합계 19% 추가 (하드비 × 1.19)

항목	계산식	금액(원)
낮은 추정 총공사비	하드 16,390,750,000 × 1.19	19,504,992,500
높은 추정 총공사비	하드 22,746,000,000 × 1.19	27,067,740,000

동일 내용(억원 단위)

- 하드비(낮음) = **163.91억 원**
 - 하드비(높음) = **227.46억 원**
 - 최종(소프트+컨틴전시 포함) 낮음 = **195.05억 원**
 - 최종(소프트+컨틴전시 포함) 높음 = **270.68억 원**
- (즉 약 195억 ~ 271억 원 범위가 예상 총공사.)

1. 총 사업비(높은단가 적용시)

•토지 매입비: 130억원

•건축비: 227억 4,600만원

•총 사업비: 357억 4,600만원

2. 신축 후 임대 수익률 (0% 공실)

•연간 임대수익: 16억 8,588만원

•수익률: $(1,685,880,000 \text{원} / 35,746,000,000 \text{원}) \times 100$

•결과: 약 4.71%

3. 공실 10% 가정 시 수익률

•조정된 연간 임대수익: $1,685,880,000 \text{원} \times (1 - 0.1) = 15 \text{억 } 1,729 \text{만 } 2,000 \text{원}$

•수익률 계산: $(1,517,292,000 \text{원} / 35,746,000,000 \text{원}) \times 100$

•수익률: 약 4.24%

1. 총 사업비(낮은단가 적용시)

•토지 매입비: 130억 원

•건축비 (낮은 단가): 163억 9,075만 원

•총 사업비: 293억 9,075만 원

2. 신축 후 임대 수익률 (0% 공실)

•연간 임대수익: 16억 8,588만 원

•수익률: $(1,685,880,000 \text{원} / 29,390,750,000 \text{원}) \times 100$

•결과: 약 5.74%

3. 공실 10% 가정 시 수익률

•조정된 연간 임대수익: $16 \text{억 } 8,588 \text{만 원} \times (1 - 0.1) = 15 \text{억 } 1,729 \text{만 } 2,000 \text{원}$

•수익률: $(1,517,292,000 \text{원} / 29,390,750,000 \text{원}) \times 100$

•수익률: 약 5.16%