

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	경기도 용인시 기흥구 상하동 675 지석마을 그대가 크레덴스 제103동 701호 외
감정평가서 번호	L20170518-A01

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인 (의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없 을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

로고스 감정평가사사무소



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 이 기 덕

이 기 덕



감정평가액 一金 일십일억사천일백만원整(W1,141,000,000.-)

의뢰인	JB우리캐피탈	감정평가 목적	공매	
채무자	-	제출처	JB우리캐피탈	
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁주식회사	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근거	등기사항전부증명서, 집합건축물대장등본	기준시점	조사기간	작성일
		2017.05.25	2017.05.19. ~2017.05.25	2017.05.30

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	구분건물	3개호	구분건물	3개호	-	1,141,000,000
		이	하	여	백	
	합계					W1,141,000,000

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

심사자: 감정평가사

백 동 순



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가. 대상 물건의 개요

(1) 평가목적 등

본건은 경기도 용인시 기흥구 상하동 소재 “지석초등학교” 남서측 인근에 위치하는 ‘지석마을 그대가크레던스 제103동 제701호 외’에 대한 공매 목적을 위한 감정평가 건으로, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 제 법규의 규정 및 감정평가 일반이론에 근거하여 감정평가 하였음.

(2) 대상 물건의 개요

소재지	경기도 용인시 기흥구 상하동 675 [도로명 주소] 경기도 용인시 기흥구 어정로 62-28		
이용상황	아파트	사용승인일자	2010.10.01
건물의 구조 및 층수/시공 및 관리상태	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 22층 / 보통	단지규모	8개동 554세대
용도지역	제2종 일반주거지역	기타	입주율 69%

기호	동	층 호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지지분(㎡)	공동주택가격(원) 2017.01.01
1	제103동	7층 701호	113.348	30.383	143.731	59.794	248,000,000
2	제103동	15층 1501호	113.348	30.383	143.731	59.794	260,000,000
3	제105동	18층 1802호	112.572	30.175	142.747	58.3914	260,000,000

(3) 기준시점 등

대상물건의 가격조사를 완료한 2017년 5월 25일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치(시장가치)

대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였음.

(2) 감정평가조건

없음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 감정평가액 산출근거

(1) 감정평가방법의 적용

(가) 구분소유권의 평가방법은

- ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 거래사례비교법,
- ② 1동 전체의 가격을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상 구분소유권에 배분하는 원가법,
- ③ 수익성부동산의 구분소유권 평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 비율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 수익환원법 등이 있음.

(나) 본 평가에 있어서는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 구분소유권의 평가는 거래사례비교법을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.(대상물건과 같은 주거용 부동산의 경우 수익을 창출하지 않으므로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 어려운 것으로 판단됨.)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 감정평가액 산출과정

(가) 거래사례비교법에 의한 평가

1) 평가개요

대상물건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별 및 향별 효용성, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준, 기타 가치형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

2) 감정평가액 결정에 참고한 자료

가) 유사물건의 거래사례

(경기도 기흥구 상하동)

(자료출처 : 등기사항전부증명서)

거래 사례	소재지	동/ 층 및 호수	전용면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단위 : 원)		거래시점
					단가(원/㎡)	거래가격	
가	상하동 675	105동 15층 1502호	112.57	58.39	3,370,000	379,000,000	2017.01.
							2010.10.01
나	상하동 675	103동 11층 1102호	112.57	58.39	3,270,000	368,500,000	2017.02.
							2010.10.01
다	상하동 675	105동 12층 1203호	113.35	58.79	3,190,000	362,000,000	2017.02.
							2010.10.01
라	상하동 675	104동 12층 1203호	113.35	58.79	3,140,000	356,000,000	2017.02.
							2010.10.01
마	상하동 675	104동 14층 1502호	112.57	58.39	3,190,000	359,000,000	2017.01.
							2010.10.01
바	상하동 675	105동 6층 603호	113.35	58.79	3,340,000	379,000,000	2017.01.
							2010.10.01

※ 거래단가는 유효숫자 넷째자리에서 절사하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 유사물건의 평가사례

(경기도 기흥구 상하동)

(자료출처 : 한국감정평가협회)

평가 전례	소재지	동/ 층 및 호수	전용면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (단위:원)	기준시점
							사용승인일
A	상하동 675	103동 19층 1901호	113.35	58.79	경매	370,000,000	2013.07.30
							2010.10.01
B	상하동 675	103동 16층 1603호	113.35	58.79	경매	382,000,000	2013.05.03
							2010.10.01
C	상하동 675	103동 16층 1603호	113.35	58.79	경매	380,000,000	2014.10.16
							2010.10.01
D	상하동 675	105동 8층 803호	113.35	58.79	경매	400,000,000	2013.04.08
							2010.10.01
E	상하동 675	104동 12층 1103호	113.35	58.79	경매	371,000,000	2016.09.07
							2010.10.01

다) 본건 실거래 가격

해당 사항 없음.



라) 호가 수준

조사시점 현재 약 370,000,000원 ~ 약 380,000,000원 내외 수준으로 조사됨.

마) 최근 1년간 경매 낙찰가율(2016.05.26 ~ 2017.05.25)

(자료출처 : 부동산태인)

용도	소재지	낙찰가율(%) (총낙찰가/총감정가)	낙찰율평균(%) (총낙찰율/총낙찰건수)	낙찰건수
집합건물/ 아파트	상하동	92.01	92.83	13

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 감정평가액 산출근거

가) 비교 거래사례 선정

상기의 참고자료 중 동일 건물 내에 소재하는 거래사례로서 대상물건과 물적 유사성이 높고 최근에 거래된 “거래사례 1”을 선정함.

(서울특별시 은평구)

(자료출처 : 등기사항전부증명서)

구 분		거래사례 1.	비 고
소재지		상하동 675	남향
층.호수		제105동 제15층 제1502호	
사용승인일		2010.10.01	
면적(㎡)	전유면적	112.572	
	대지권면적	58.3914	
거래가액		379,000,000	
전유면적 기준단가(원/㎡)		@3,366,794	
거래시점		2017.01.25	

나) 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 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 시점수정

① 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

② 본건의 시점수정을 위하여 국토교통부장관이 조사 발표하는 은평구 주거지역 지가변동률과 한국감정원이 발표하는 전국주택가격동향조사를 검토하였으나, 지가변동률은 토지에 대한 자료로 적용하지 않고, 전국주택가격동향조사의 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 '경기도 경부2권 용인시 기흥구 아파트 매매가격지수'를 참작하여 하기와 같이 시점수정함.

③ 경기도 성남시 중원구 아파트 매매가격지수(2015.06 = 100)

(자료출처 : 한국감정원 전국주택가격동향조사)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2017년	101.9	101.9	101.9	101.9	-	-	-	-	-	-	-	-

④ 시점수정치

'거래사례 1'의 거래시점(2017.01) 지수	101.9
대상물건의 기준시점(2017.04) 지수	101.9
시점수정치 : 기준시점 지수/거래시점 지수	101.9/101.9 ≈ 1.00000

※ 기준시점당시 지수가 고시되지 않아 가장 최근에 고시된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 제요인 비교

① 거래사례1 / 본건 기호1(103동 701호)

구분	조건	비고	격차율
외부요인	가로조건	사례와 본건은 동일 단지 내에 소재하는 바, 전반적인 외부요인 대등함.	1.00
	접근조건		
	환경조건		
	행정조건		
	기타조건		
건물요인	시공상태	사례와 본건은 동일 단지 내에 소재하는 바, 시공상태 및 노후도 등 건물요인 대등함.	1.00
	노후도		
	공용시설		
	규모, 구성비		
	관리체계		
개별요인	위치별 효용	본건은 통풍등 라인 위치 효용에서 다소 우세하나 지하철역 접근등의 위치별 효용과 층별 효용에서는 열세함. 따라서 제반 사항 고려시 본건이 사례대비 다소 열세함.	0.99
	층별 효용		
	전용율		
	대지권비율		
	기타		
격차율 계			0.990

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 거래사례1 / 본건 기호2(103동 1501호)

구분	조건	비고	격차율
외부요인	가로조건	사례와 본건은 동일 단지 내에 소재하는 바, 전반적인 외부요인 대등함.	1.00
	접근조건		
	환경조건		
	행정조건		
	기타조건		
건물요인	시공상태	사례와 본건은 동일 단지 내에 소재하는 바, 시공상태 및 노후도 등 건물요인 대등함.	1.00
	노후도		
	공용시설		
	규모, 구성비		
	관리체계		
개별요인	위치별 효용	본건은 통풍등 라인 위치 효용에서 다소 우세하나 지하철역 접근등의 위치별 효용에서는 다소 열세함. 제반 사항 고려시 대체로 대등함.	1.00
	층별 효용		
	전용율		
	대지권비율		
	기타		
격차율 계			1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 거래사례1 / 본건 기호3(105동 1802호)

구분	조건	비고	격차율
외부요인	가로조건	사례와 본건은 동일 건물 내에 소재하는 바, 전반적인 외부요인 대등함.	1.00
	접근조건		
	환경조건		
	행정조건		
	기타조건		
건물요인	시공상태	사례와 본건은 동일 건물 내에 소재하는 바, 시공상태 및 노후도 등 건물요인 대등함.	1.00
	노후도		
	공용시설		
	규모, 구성비		
	관리체계		
개별요인	위치별 효용	본건과 사례는 제반조건 대등함.	1.00
	층별 효용		
	전용율		
	대지권비율		
	기타		
격차율 계			1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마) 거래사례비교법에 의한 감정평가액

산식 = 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 가격형성요인비교								
기호	구분	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가격형성 요인비교	면적 비교	산정가격 (원/㎡)	적용가격 (원/㎡)
1	제103동 제701호	379,000,000	1.00	1.00000	0.990	1.01	378,962,100	379,000,000
2	제103동 제1501호	379,000,000	1.00	1.00000	1.000	1.01	382,790,000	383,000,000
3	제105동 제1802호	379,000,000	1.00	1.00000	1.000	1.00	379,000,000	379,000,000
합 계								1,141,000,000

(3) 그 밖의 사항 : 없음



라. 평가액 결정에 관한 의견

본 감정평가액은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여 거래사례비교법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적절한 것으로 판단됨.

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면적(㎡)		감정평가액	비 고
					공부	사정		
1.	경기도 용인시 기흥구 상하동 [도로명 주소] 경기도 용인시 기흥구 어정로 62-28 동소	675 지석마을 그대가 크레던스 제103동 675	아파트 대	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리 트 지붕 22층				
				1층	81.866			
				2층 ~ 22층	425.832			각층면적 동일
				제2종 일반주거지역 (내) 철근콘크리트 구조 제7층 제701호	35,638.9 113.348			
2.				1. 소유권대지 권	58.794			
				(내)	35,638.9	113.348	379,000,000	비준가격 (공용부분 포함)
				철근콘크리트 구조 제15층 제1501호	113.348			
				1. 소유권대지 권	58.797	113.348	383,000,000	비준가격 (공용부분 포함)
					35,638.9	58.794		

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 위생, 냉난방설비 등	7. 도시계획 및 기타 공법관계
2. 교 통 상 황	5. 토지의 형상 및 이용상태	8. 공부와의 차이
3. 건물의 구조 및 이용상태	6. 도로상태 및 주차장 시설 등	9. 기타

1. 위치 및 주위환경

경기도 용인시 기흥구 상하동 소재 “지석초등학교” 남서측 인근에 위치하고 있으며, 부근은 근린생활시설, 공동주택, 다세대주택, 공업용 부동산 등으로 형성된 주거지역으로 제반주위환경은 보통임.

2. 교 통 상 황

본건까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스 정류장 및 용인경전철(지석역)이 소재하는 등 대중교통의 이용편의도는 무난시됨.

3. 건물의 구조 및 이용상태

2010년 10월에 사용승인된 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 22층 건물내 제103동 제7층 제701호, 제15층 제1501호, 제105동 제18층 제1802호로서,

외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 및 일부석재붙임 마감 등,

내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등,

창호 : 플라스틱샷시 창호 등.

이용상황 : 공히 아파트(방3, 거실, 주방 및 식당, 욕실2, 드레스룸, 발코니, 현관 등)임.

4. 위생, 냉난방 설비 등

위생 및 급·배수설비, 승강기설비, 열병합에 의한 지역난방설비, 화재설비 등이 구비 되어 있음.

5. 토지의 형상 및 이용상태

광평수의 부정형 토지로, 아파트 건부지로 이용중임.

6. 도로상태 및 주차장 시설 등

본건 단지내 도로를 통하여 북동측으로 로폭 약 15미터 내외, 남측으로 로폭 약 10미터 내외의 포장도로와 각각 접함. 지하 주차장 있음.

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 위생, 냉난방설비 등	7. 도시계획 및 기타 공법관계
2. 교 통 상 황	5. 토지의 형상 및 이용상태	8. 공부와의 차이
3. 건물의 구조 및 이용상태	6. 도로상태 및 주차장 시설 등	9. 기타

7. 도시계획 및 기타 공법관계

제2종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 소로1류(폭 10M~12M)(국지도로)(접합), 소로3류(폭 8M 미만)(접합), 중로3류(폭 12M~15M)(집산도로)(접합), 가축사육제한구역(2013-09-26), 상대보호구역, 성장관리권역, 철도보호지구임.

8. 공부와의 차이

없 음.

9. 기타

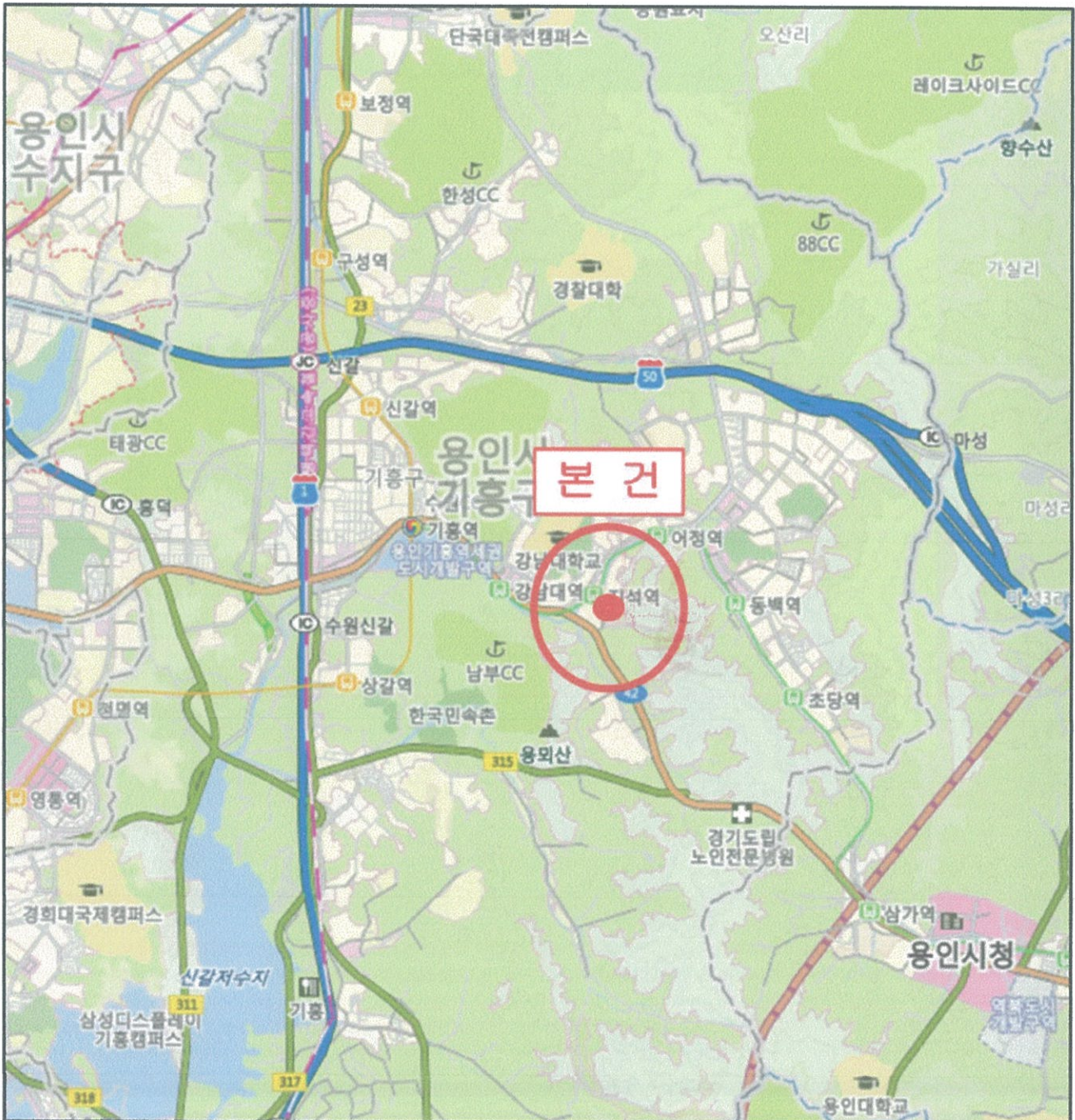
전입세대 열람 내역(2017.05.30.)

- 공히 전입세대 없음.



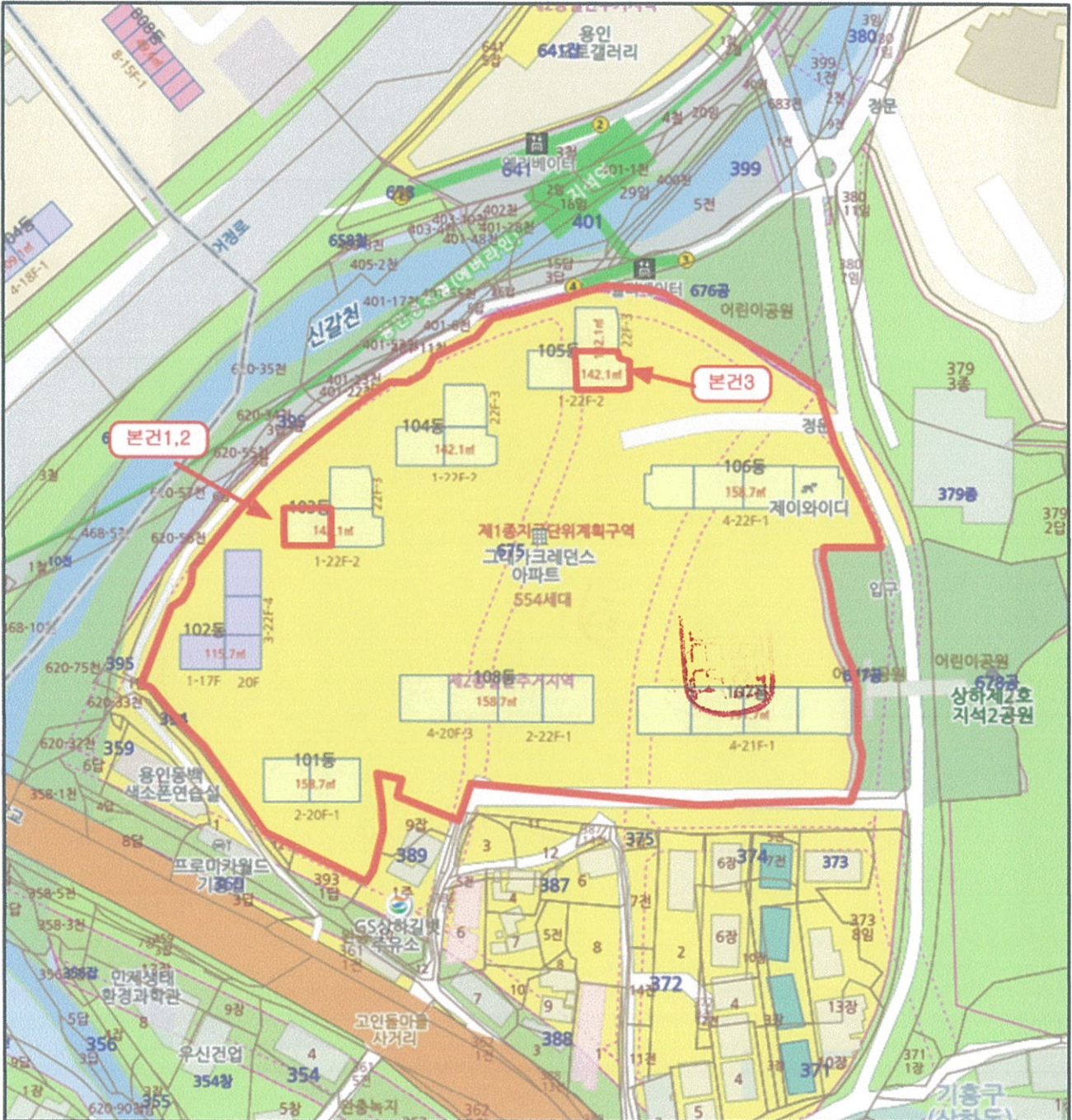
광역위치도

소재지 지번 경기도 용인시 기흥구 상하동 675, 103동 701호, 1501호, 105동 1802호



상 세 위 치 도

소재지 지번 경기도 용인시 기흥구 상하동 675, 103동 701호, 1501호, 105동 1802호



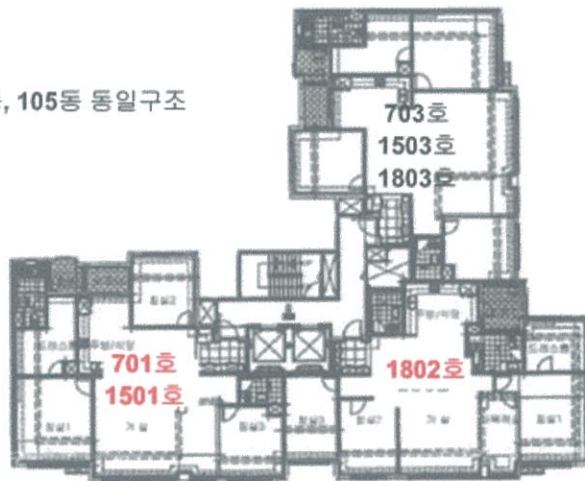
건물 개황도

NON SCALE

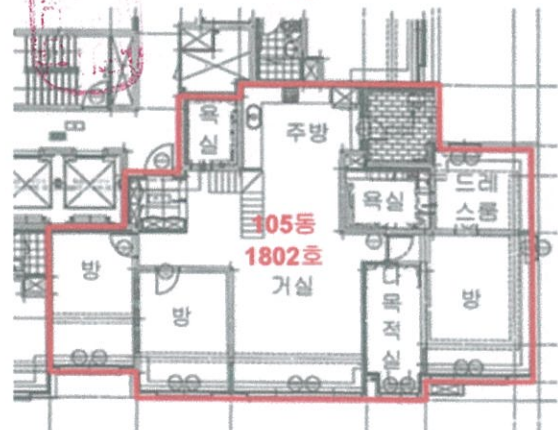
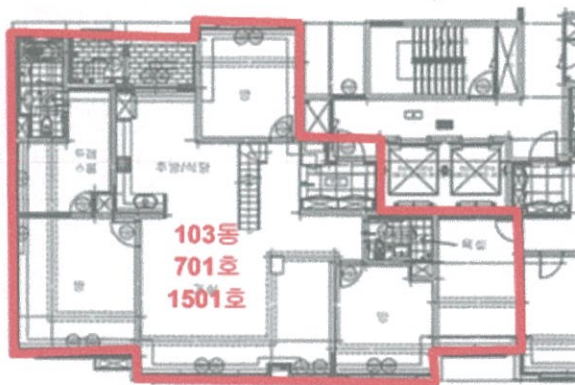
<<호별배치도>>



103동, 105동 동일구조



<<내부구조도>>



사 진 용 지



【 본건 103동 701호, 1501호 전경 】



【 본건 105동 1802호 전경 】

사 진 용 지



【 103동 701호 】



【 103동 1501호 】

사 진 용 지



【 105동 1802호 】



【 단지내 환경 】