

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	경기도 용인시 기흥구 상하동 675 지석마을 그대가 크레던스 제101동 제5층 제501호 외 66개호
의뢰인	대한토지신탁(주)
감정평가서번호	경일10-230113-206

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

감정평가 · 부동산 · 경제가치 컨설팅전문기관



(주)경일감정평가법인



서울특별시 송파구 중대로 135 (가락동, IT벤처타워동관7층)


☎ (02)2142-3800 FAX. (02)2142-3803


(부동산)감정평가표

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

감정평가사

신웅수








(주)경일감정평가법인

대표이사

배태성

(서명 또는 인)



감정평가액		사백삼십일억칠천만원정(W43,170,000,000.-)							
의뢰인		대한토지신탁(주)		감정평가 목적		공매			
채무자		-		제출처		대한토지신탁(주), (주)하나은행			
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁주식회사	기준가치		시장가치					
		감정평가조건		-					
목록표시 근거	등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등	기준시점		조사기간		작성일			
		2023.01.17		2023.01.17		2023.01.18			
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사		감정평가액				
	종류	면적 또는 수량(㎡)	종류	면적 또는 수량(㎡)	단가	금액			
	구분건물	67개호	구분건물	67개호	-	43,170,000,000			
		이	하	여	백				
	합계					₩43,170,000,000.-			
심사 확인	<div><div>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</div><div><div>심사자 : 감정평가사</div><div></div><div></div></div></div>								

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 용인시 기흥구 상하동 소재 '지석역(에버라인)' 남측 인근에 위치하는 구분건물[주
용도: 공동주택(아파트), 명칭: 지석마을 그대가 크레던스, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법
률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(이하 "구분건물"이라 한다)]
제101동 제5층 제501호 외 66개호로서, 공매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가 대상 물건

(1) 전체 부동산 개요

소 재 지	경기도 용인시 기흥구 상하동 675 (경기도 용인시 기흥구 어정로 62-28)							
명칭 동/층/호수	지석마을 그대가 크레던스 제101동 제5층 제501호 외 5개호							
건물 개 의 황	지목	용도지역		대지면적(㎡)		연면적(㎡)		층수 (지하/지상)
	대	2종일주		35,713		6,440.722		-/20
	주구조		주용도		사용승인일		단지규모	
	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕		공동주택(아파트)		2010.10.01		동수	세대/호
설비현황	난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설 비	화재탐지 설 비	승강기 설 비	도시가스 설 비	기타 설비
	○	-	○	○	○	○	○	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

소재지	경기도 용인시 기흥구 상하동 675 (경기도 용인시 기흥구 어정로 62-28)							
명칭 동/층/호수	지석마을 그대가 크레던스 제103동 제10층 제1003호 외 4개호							
건물 개 의 황	지목	용도지역		대지면적(m ²)		연면적(m ²)		층수 (지하/지상)
	-	-		35,713		9,024.338		-/22
	주구조		주용도		사용승인일		단지규모	
	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕		공동주택(아파트)		2010.10.01		동수	세대/호
설비현황	난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	도시가스 설비	기타 설비
	○	-	○	○	○	○	○	-

소재지	경기도 용인시 기흥구 상하동 675 (경기도 용인시 기흥구 어정로 62-28)							
명칭 동/층/호수	지석마을 그대가 크레던스 제104동 제2층 제201호 외 12개호							
건물 개 의 황	지목	용도지역		대지면적(m ²)		연면적(m ²)		층수 (지하/지상)
	-	-		35,713		9,024.338		-/22
	주구조		주용도		사용승인일		단지규모	
	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕		공동주택(아파트)		2010.10.01		동수	세대/호
설비현황	난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	도시가스 설비	기타 설비
	○	-	○	○	○	○	○	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

소재지	경기도 용인시 기흥구 상하동 675 (경기도 용인시 기흥구 어정로 62-28)							
명칭 동/층/호수	지석마을 그대가 크레덴스 제105동 제5층 제503호 외 8개호							
건물 개 의 황	지목	용도지역		대지면적(m ²)	연면적(m ²)		층수 (지하/지상)	
	-	-		35,713	9,024.338		-/22	
	주구조		주용도		사용승인일		단지규모	
	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕		공동주택(아파트)		2010.10.01		동수	세대/호
설비현황	난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	도시가스 설비	기타 설비
	○	-	○	○	○	○	○	-

소재지	경기도 용인시 기흥구 상하동 675 (경기도 용인시 기흥구 어정로 62-28)							
명칭 동/층/호수	지석마을 그대가 크레덴스 제106동 제2층 제201호 외 8개호							
건물 개 의 황	지목	용도지역		대지면적(m ²)	연면적(m ²)		층수 (지하/지상)	
	-	-		35,713	13,885.07		-/22	
	주구조		주용도		사용승인일		단지규모	
	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕		공동주택(아파트)		2010.10.01		동수	세대/호
설비현황	난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	도시가스 설비	기타 설비
	○	-	○	○	○	○	○	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

소재지	경기도 용인시 기흥구 상하동 675 (경기도 용인시 기흥구 어정로 62-28)							
명칭 동/층/호수	지석마을 그대가 크레던스 제107동 제10층 제1004호 외 6개호							
건물 개 의 황	지목	용도지역		대지면적(m ²)		연면적(m ²)		층수 (지하/지상)
	-	-		35,713		15,797.708		-/21
	주구조		주용도		사용승인일		단지규모	
	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕		공동주택(아파트)		2010.10.01		동수	세대/호
설비현황	난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	도시가스 설비	기타 설비
	○	-	○	○	○	○	○	-

소재지	경기도 용인시 기흥구 상하동 675 (경기도 용인시 기흥구 어정로 62-28)							
명칭 동/층/호수	지석마을 그대가 크레던스 제108동 제2층 제203호 외 17개호							
건물 개 의 황	지목	용도지역		대지면적(m ²)		연면적(m ²)		층수 (지하/지상)
	-	-		35,713		13,236.75		-/22
	주구조		주용도		사용승인일		단지규모	
	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕		공동주택(아파트)		2010.10.01		동수	세대/호
설비현황	난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	도시가스 설비	기타 설비
	○	-	○	○	○	○	○	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 평가대상물건 개요

기호	명칭 동/층/호	전유면적(㎡)		공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권 (㎡)	비고
		공부	사정				
(1)	지석마을 그대가 크레던스 101/5/501	133.539	133.539	95.489	229.028	69.2671	아파트
(2)	지석마을 그대가 크레던스 101/8/801	133.539	133.539	95.489	229.028	69.2671	아파트
(3)	지석마을 그대가 크레던스 101/9/902	133.539	133.539	95.489	229.028	69.2671	아파트
(4)	지석마을 그대가 크레던스 101/11/1102	133.539	133.539	95.489	229.028	69.2671	아파트
(5)	지석마을 그대가 크레던스 101/14/1401	133.539	133.539	95.489	229.028	69.2671	아파트
(6)	지석마을 그대가 크레던스 101/18/1802	133.539	133.539	95.489	229.028	69.2671	아파트
(7)	지석마을 그대가 크레던스 103/10/1003	113.348	113.348	87.719	201.067	58.794	아파트
(8)	지석마을 그대가 크레던스 103/19/1902	112.572	112.572	87.119	199.691	58.3914	아파트
(9)	지석마을 그대가 크레던스 103/19/1903	113.348	113.348	87.719	201.067	58.794	아파트
(10)	지석마을 그대가 크레던스 103/22/2202	112.572	112.572	87.119	199.691	58.3914	아파트
(11)	지석마을 그대가 크레던스 103/22/2203	113.348	113.348	87.719	201.067	58.794	아파트
(12)	지석마을 그대가 크레던스 104/2/201	113.348	113.348	87.719	201.067	58.794	아파트
(13)	지석마을 그대가 크레던스 104/3/303	113.348	113.348	87.719	201.067	58.794	아파트

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	명칭 동/층/호	전유면적(m ²)		공용면적 (m ²)	계약면적 (m ²)	대지권 (m ²)	비고
		공부	사정				
(14)	지석마을 그대가 크레던스 104/5/501	113.348	113.348	87.719	201.067	58.794	아파트
(15)	지석마을 그대가 크레던스 104/6/603	113.348	113.348	87.719	201.067	58.794	아파트
(16)	지석마을 그대가 크레던스 104/7/702	112.572	112.572	87.119	199.691	58.3914	아파트
(17)	지석마을 그대가 크레던스 104/14/1403	113.348	113.348	87.719	201.067	58.794	아파트
(18)	지석마을 그대가 크레던스 104/16/1601	113.348	113.348	87.719	201.067	58.794	아파트
(19)	지석마을 그대가 크레던스 104/16/1603	113.348	113.348	87.719	201.067	58.794	아파트
(20)	지석마을 그대가 크레던스 104/18/1803	113.348	113.348	87.719	201.067	58.794	아파트
(21)	지석마을 그대가 크레던스 104/19/1903	113.348	113.348	87.719	201.067	58.794	아파트
(22)	지석마을 그대가 크레던스 104/20/2003	113.348	113.348	87.719	201.067	58.794	아파트
(23)	지석마을 그대가 크레던스 104/21/2102	112.572	112.572	87.119	199.691	58.3914	아파트
(24)	지석마을 그대가 크레던스 104/21/2103	113.348	113.348	87.719	201.067	58.794	아파트
(25)	지석마을 그대가 크레던스 105/5/503	113.348	113.348	87.719	201.067	58.794	아파트
(26)	지석마을 그대가 크레던스 105/7/701	113.348	113.348	87.719	201.067	58.794	아파트
(27)	지석마을 그대가 크레던스 105/9/902	112.572	112.572	87.119	199.691	58.3914	아파트

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	명칭 동/층/호	전유면적(㎡)		공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권 (㎡)	비고
		공부	사정				
(28)	지석마을 그대가 크레던스 105/11/1102	112.572	112.572	87.119	199.691	58.3914	아파트
(29)	지석마을 그대가 크레던스 105/12/1202	112.572	112.572	87.119	199.691	58.3914	아파트
(30)	지석마을 그대가 크레던스 105/16/1601	113.348	113.348	87.719	201.067	58.794	아파트
(31)	지석마을 그대가 크레던스 105/16/1603	113.348	113.348	87.719	201.067	58.794	아파트
(32)	지석마을 그대가 크레던스 105/17/1701	113.348	113.348	87.719	201.067	58.794	아파트
(33)	지석마을 그대가 크레던스 105/20/2003	113.348	113.348	87.719	201.067	58.794	아파트
(34)	지석마을 그대가 크레던스 106/2/201	132.692	132.692	96.07	228.762	68.8278	아파트
(35)	지석마을 그대가 크레던스 106/2/203	132.692	132.692	96.07	228.762	68.8278	아파트
(36)	지석마을 그대가 크레던스 106/4/404	132.692	132.692	96.07	228.762	68.8278	아파트
(37)	지석마을 그대가 크레던스 106/5/503	132.692	132.692	96.07	228.762	68.8278	아파트
(38)	지석마을 그대가 크레던스 106/10/1002	132.692	132.692	96.07	228.762	68.8278	아파트
(39)	지석마을 그대가 크레던스 106/11/1102	132.692	132.692	96.07	228.762	68.8278	아파트
(40)	지석마을 그대가 크레던스 106/13/1304	132.692	132.692	96.07	228.762	68.8278	아파트
(41)	지석마을 그대가 크레던스 106/20/2004	132.692	132.692	96.07	228.762	68.8278	아파트

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	명칭 동/층/호	전유면적(m ²)		공용면적 (m ²)	계약면적 (m ²)	대지권 (m ²)	비고
		공부	사정				
(42)	지석마을 그대가 크레던스 106/21/2101	132.692	132.692	96.07	228.762	68.8278	아파트
(43)	지석마을 그대가 크레던스 107/10/1004	163.56	163.56	112.062	275.622	84.8391	아파트
(44)	지석마을 그대가 크레던스 107/11/1101	163.56	163.56	112.062	275.622	84.8391	아파트
(45)	지석마을 그대가 크레던스 107/12/1201	163.56	163.56	112.062	275.622	84.8391	아파트
(46)	지석마을 그대가 크레던스 107/12/1202	163.56	163.56	112.062	275.622	84.8391	아파트
(47)	지석마을 그대가 크레던스 107/15/1501	163.56	163.56	112.062	275.622	84.8391	아파트
(48)	지석마을 그대가 크레던스 107/16/1603	163.56	163.56	112.062	275.622	84.8391	아파트
(49)	지석마을 그대가 크레던스 107/19/1901	163.56	163.56	112.062	275.622	84.8391	아파트
(50)	지석마을 그대가 크레던스 108/2/203	133.539	133.539	95.489	229.028	69.2671	아파트
(51)	지석마을 그대가 크레던스 108/2/204	133.539	133.539	95.489	229.028	69.2671	아파트
(52)	지석마을 그대가 크레던스 108/3/302	133.539	133.539	95.489	229.028	69.2671	아파트
(53)	지석마을 그대가 크레던스 108/3/304	133.539	133.539	95.489	229.028	69.2671	아파트
(54)	지석마을 그대가 크레던스 108/5/502	133.539	133.539	95.489	229.028	69.2671	아파트
(55)	지석마을 그대가 크레던스 108/6/603	133.539	133.539	95.489	229.028	69.2671	아파트

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	명칭 동/층/호	전유면적(㎡)		공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권 (㎡)	비고
		공부	사정				
(56)	지석마을 그대가 크레던스 108/7/703	133.539	133.539	95.489	229.028	69.2671	아파트
(57)	지석마을 그대가 크레던스 108/8/801	133.539	133.539	95.489	229.028	69.2671	아파트
(58)	지석마을 그대가 크레던스 108/8/803	133.539	133.539	95.489	229.028	69.2671	아파트
(59)	지석마을 그대가 크레던스 108/9/904	133.539	133.539	95.489	229.028	69.2671	아파트
(60)	지석마을 그대가 크레던스 108/11/1104	133.539	133.539	95.489	229.028	69.2671	아파트
(61)	지석마을 그대가 크레던스 108/12/1202	133.539	133.539	95.489	229.028	69.2671	아파트
(62)	지석마을 그대가 크레던스 108/15/1501	133.539	133.539	95.489	229.028	69.2671	아파트
(63)	지석마을 그대가 크레던스 108/16/1603	133.539	133.539	95.489	229.028	69.2671	아파트
(64)	지석마을 그대가 크레던스 108/19/1902	133.539	133.539	95.489	229.028	69.2671	아파트
(65)	지석마을 그대가 크레던스 108/20/2001	133.539	133.539	95.489	229.028	69.2671	아파트
(66)	지석마을 그대가 크레던스 108/20/2002	133.539	133.539	95.489	229.028	69.2671	아파트
(67)	지석마을 그대가 크레던스 108/22/2201	133.539	133.539	95.489	229.028	69.2671	아파트
합계		8,599.048	8,599.048	6,305.013	14,904.061	4,460.3541	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

■ 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2023년 01월 17일 로 하였습니다.

■ 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2023년 01월 17일 입니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

■ 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

■ 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

5. 기타 참고사항

■ 본건 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부구조 및 위치확인 등 집합건축물대장상 등재된 건축물현황도면에 의거 확인하였습니다.

■ 본건은 구분소유 물건으로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제1조 및 제1조의 2 법률에 따른 요건에 부합하며, 견고한 벽체로 되어있습니다.

■ 토지·건물 배분비율은 한국부동산연구원에서 간행한 "집합건물 구분평가지 토지 및 건물 배분비율에 관한 연구" 내 「주거용(아파트, 연립, 다세대) 토지·건물 배분비율표」를 근거로 하여 본건의 물건별 특성 등을 고려하여 적용하였습니다. (토지 : 건물 = 5 : 5)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령

■ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적절한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 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 감정평가법인등은 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 감정평가법인등은 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 그렇지 않다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「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.

2. 본건에 적용한 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가격형성요인과 인근 동·유형 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하되, 동·유형의 수익사례 포착이 어려운 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 따른 수익환원법에 의한 시산가액은 별도 산정치 않았습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 산출

1. 비교 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산 거래사례

기호	소재지	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	이용상황	거래금액 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인일
A	상하동 675	지석마을 그대가 크레던스 106/15/1501	132.692	아파트	588,000,000	4,430,000	2022.11.16
							2010.10.01
B	상하동 675	지석마을 그대가 크레던스 107/16/1604	163.56	아파트	780,000,000	4,770,000	2021.12.17
							2010.10.01
C	상하동 675	지석마을 그대가 크레던스 106/14/1404	132.692	아파트	720,000,000	5,430,000	2021.08.25
							2010.10.01
D	상하동 675	지석마을 그대가 크레던스 108/2/202	133.539	아파트	700,000,000	5,240,000	2021.07.03
							2010.10.01
E	상하동 630	강남마을 한라비발디 901/7/703	123.25	아파트	587,000,000	4,760,000	2022.05.25
							2004.05.25
F	상하동 656	갈천마을신일 유토빌아파트 107/10/1002	101.039	아파트	518,000,000	5,130,000	2022.01.26
							2004.12.08
G	구갈동 603	강남마을 자연앤 605/4/403	118.227	아파트	597,000,000	5,050,000	2022.06.11
							2004.08.05

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

(2) 비교 거래사례의 선정 및 사유

상기 사례 중 본건 인근에 소재하며 본건과 물적유사성이 높아 비교가능성이 높은 거래사례 (B)를 비교 사례로 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다. (1,000)

3. 시점수정

사례 기호(B) : 본건 기호 (1)~(67)

본건은 구분건물(아파트)로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한 바, 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 중 경기 경북2권 용인시 기흥구 (아파트) 매매가격지수를 적용하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였습니다. (출처 : 한국부동산원 조사발표)

구 분	적 용 치	비 고
사례의 매매시점 당시 매매가격지수	107.7	2021.11
기준시점 당시 매매가격지수	99.5	2022.12
시점수정치	0.92386	99.5 / 107.7

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 가치형성요인 비교

■ 비교항목

[주거용]

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 비교치

본건 기호	사례 기호	외부요인 ^{※1)}	내부요인 ^{※2)}	호별요인 ^{※3)}				기타 요인 ^{※4)}	비교치
				층별	위치별	면적 기타	계		
1	B	1.00	1.00	0.96	1.00	1.14	1.09	1.00	1.090
2	B	1.00	1.00	0.96	1.00	1.14	1.09	1.00	1.090
3	B	1.00	1.00	0.96	1.00	1.14	1.09	1.00	1.090
4	B	1.00	1.00	0.98	1.00	1.14	1.12	1.00	1.120
5	B	1.00	1.00	0.98	1.00	1.14	1.12	1.00	1.120
6	B	1.00	1.00	1.00	1.00	1.14	1.14	1.00	1.140
7	B	1.00	1.00	0.98	1.00	1.26	1.23	1.00	1.230
8	B	1.00	1.00	1.00	1.00	1.26	1.26	1.00	1.260
9	B	1.00	1.00	1.00	1.00	1.26	1.26	1.00	1.260
10	B	1.00	1.00	1.00	1.00	1.26	1.26	1.00	1.260
11	B	1.00	1.00	1.00	1.00	1.26	1.26	1.00	1.260
12	B	1.00	1.00	0.96	1.00	1.26	1.21	1.00	1.210
13	B	1.00	1.00	0.96	1.00	1.26	1.21	1.00	1.210
14	B	1.00	1.00	0.96	1.00	1.26	1.21	1.00	1.210

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

본건 기호	사례 기호	외부요인 ^{※1)}	내부요인 ^{※2)}	호별요인 ^{※3)}				기타 요인 ^{※4)}	비교치
				층별	위치별	면적 기타	계		
15	B	1.00	1.00	0.96	1.00	1.26	1.21	1.00	1.210
16	B	1.00	1.00	0.96	1.00	1.26	1.21	1.00	1.210
17	B	1.00	1.00	0.98	1.00	1.26	1.23	1.00	1.230
18	B	1.00	1.00	1.00	1.00	1.26	1.26	1.00	1.260
19	B	1.00	1.00	1.00	1.00	1.26	1.26	1.00	1.260
20	B	1.00	1.00	1.00	1.00	1.26	1.26	1.00	1.260
21	B	1.00	1.00	1.00	1.00	1.26	1.26	1.00	1.260
22	B	1.00	1.00	1.00	1.00	1.26	1.26	1.00	1.260
23	B	1.00	1.00	1.00	1.00	1.26	1.26	1.00	1.260
24	B	1.00	1.00	1.00	1.00	1.26	1.26	1.00	1.260
25	B	1.00	1.00	0.96	1.00	1.26	1.21	1.00	1.210
26	B	1.00	1.00	0.96	1.00	1.26	1.21	1.00	1.210
27	B	1.00	1.00	0.96	1.00	1.26	1.21	1.00	1.210
28	B	1.00	1.00	0.98	1.00	1.26	1.23	1.00	1.230

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

본건 기호	사례 기호	외부요인※1)	내부요인※2)	호별요인※3)				기타 요인 ※4)	비교치
				층별	위치별	면적 기타	계		
29	B	1.00	1.00	0.98	1.00	1.26	1.23	1.00	1.230
30	B	1.00	1.00	1.00	1.00	1.26	1.26	1.00	1.260
31	B	1.00	1.00	1.00	1.00	1.26	1.26	1.00	1.260
32	B	1.00	1.00	1.00	1.00	1.26	1.26	1.00	1.260
33	B	1.00	1.00	1.00	1.00	1.26	1.26	1.00	1.260
34	B	1.00	1.00	0.96	1.00	1.14	1.09	1.00	1.090
35	B	1.00	1.00	0.96	1.00	1.14	1.09	1.00	1.090
36	B	1.00	1.00	0.96	1.00	1.14	1.09	1.00	1.090
37	B	1.00	1.00	0.96	1.00	1.14	1.09	1.00	1.090
38	B	1.00	1.00	0.98	1.00	1.14	1.12	1.00	1.120
39	B	1.00	1.00	0.98	1.00	1.14	1.12	1.00	1.120
40	B	1.00	1.00	0.98	1.00	1.14	1.12	1.00	1.120
41	B	1.00	1.00	1.00	1.00	1.14	1.14	1.00	1.140
42	B	1.00	1.00	1.00	1.00	1.14	1.14	1.00	1.140

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

본건 기호	사례 기호	외부요인※1)	내부요인※2)	호별요인※3)				기타 요인 ※4)	비교치
				층별	위치별	면적 기타	계		
43	B	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980
44	B	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980
45	B	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980
46	B	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980
47	B	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980
48	B	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
49	B	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
50	B	1.00	1.00	0.96	1.00	1.14	1.09	1.00	1.090
51	B	1.00	1.00	0.96	1.00	1.14	1.09	1.00	1.090
52	B	1.00	1.00	0.96	1.00	1.14	1.09	1.00	1.090
53	B	1.00	1.00	0.96	1.00	1.14	1.09	1.00	1.090
54	B	1.00	1.00	0.96	1.00	1.14	1.09	1.00	1.090
55	B	1.00	1.00	0.96	1.00	1.14	1.09	1.00	1.090
56	B	1.00	1.00	0.96	1.00	1.14	1.09	1.00	1.090

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

본건 기호	사례 기호	외부요인 ^{※1)}	내부요인 ^{※2)}	호별요인 ^{※3)}				기타 요인 ^{※4)}	비교치
				층별	위치별	면적 기타	계		
57	B	1.00	1.00	0.96	1.00	1.14	1.09	1.00	1.090
58	B	1.00	1.00	0.96	1.00	1.14	1.09	1.00	1.090
59	B	1.00	1.00	0.96	1.00	1.14	1.09	1.00	1.090
60	B	1.00	1.00	0.98	1.00	1.14	1.12	1.00	1.120
61	B	1.00	1.00	0.98	1.00	1.14	1.12	1.00	1.120
62	B	1.00	1.00	0.98	1.00	1.14	1.12	1.00	1.120
63	B	1.00	1.00	1.00	1.00	1.14	1.14	1.00	1.140
64	B	1.00	1.00	1.00	1.00	1.14	1.14	1.00	1.140
65	B	1.00	1.00	1.00	1.00	1.14	1.14	1.00	1.140
66	B	1.00	1.00	1.00	1.00	1.14	1.14	1.00	1.140
67	B	1.00	1.00	1.00	1.00	1.14	1.14	1.00	1.140

※1) 외부요인 : 동일 아파트 사례로서 대체로 유사합니다.

※2) 내부요인 : 동일 아파트 사례로서 대체로 유사합니다.

※3) 호별요인 : 층별 효용, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 면적 등을 고려하였습니다.

※4) 기타요인 : 대체로 유사합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 거래사례비교법에 의한 단가 산정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
(1)	4,770,000	1.000	0.92386	1.090	4,803,425	4,800,000
(2)	4,770,000	1.000	0.92386	1.090	4,803,425	4,800,000
(3)	4,770,000	1.000	0.92386	1.090	4,803,425	4,800,000
(4)	4,770,000	1.000	0.92386	1.120	4,935,630	4,940,000
(5)	4,770,000	1.000	0.92386	1.120	4,935,630	4,940,000
(6)	4,770,000	1.000	0.92386	1.140	5,023,766	5,020,000
(7)	4,770,000	1.000	0.92386	1.230	5,420,379	5,420,000
(8)	4,770,000	1.000	0.92386	1.260	5,552,583	5,550,000
(9)	4,770,000	1.000	0.92386	1.260	5,552,583	5,550,000
(10)	4,770,000	1.000	0.92386	1.260	5,552,583	5,550,000
(11)	4,770,000	1.000	0.92386	1.260	5,552,583	5,550,000
(12)	4,770,000	1.000	0.92386	1.210	5,332,243	5,330,000
(13)	4,770,000	1.000	0.92386	1.210	5,332,243	5,330,000
(14)	4,770,000	1.000	0.92386	1.210	5,332,243	5,330,000
(15)	4,770,000	1.000	0.92386	1.210	5,332,243	5,330,000
(16)	4,770,000	1.000	0.92386	1.210	5,332,243	5,330,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
(17)	4,770,000	1.000	0.92386	1.230	5,420,379	5,420,000
(18)	4,770,000	1.000	0.92386	1.260	5,552,583	5,550,000
(19)	4,770,000	1.000	0.92386	1.260	5,552,583	5,550,000
(20)	4,770,000	1.000	0.92386	1.260	5,552,583	5,550,000
(21)	4,770,000	1.000	0.92386	1.260	5,552,583	5,550,000
(22)	4,770,000	1.000	0.92386	1.260	5,552,583	5,550,000
(23)	4,770,000	1.000	0.92386	1.260	5,552,583	5,550,000
(24)	4,770,000	1.000	0.92386	1.260	5,552,583	5,550,000
(25)	4,770,000	1.000	0.92386	1.210	5,332,243	5,330,000
(26)	4,770,000	1.000	0.92386	1.210	5,332,243	5,330,000
(27)	4,770,000	1.000	0.92386	1.210	5,332,243	5,330,000
(28)	4,770,000	1.000	0.92386	1.230	5,420,379	5,420,000
(29)	4,770,000	1.000	0.92386	1.230	5,420,379	5,420,000
(30)	4,770,000	1.000	0.92386	1.260	5,552,583	5,550,000
(31)	4,770,000	1.000	0.92386	1.260	5,552,583	5,550,000
(32)	4,770,000	1.000	0.92386	1.260	5,552,583	5,550,000
(33)	4,770,000	1.000	0.92386	1.260	5,552,583	5,550,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
(34)	4,770,000	1.000	0.92386	1.090	4,803,425	4,800,000
(35)	4,770,000	1.000	0.92386	1.090	4,803,425	4,800,000
(36)	4,770,000	1.000	0.92386	1.090	4,803,425	4,800,000
(37)	4,770,000	1.000	0.92386	1.090	4,803,425	4,800,000
(38)	4,770,000	1.000	0.92386	1.120	4,935,630	4,940,000
(39)	4,770,000	1.000	0.92386	1.120	4,935,630	4,940,000
(40)	4,770,000	1.000	0.92386	1.120	4,935,630	4,940,000
(41)	4,770,000	1.000	0.92386	1.140	5,023,766	5,020,000
(42)	4,770,000	1.000	0.92386	1.140	5,023,766	5,020,000
(43)	4,770,000	1.000	0.92386	0.980	4,318,676	4,320,000
(44)	4,770,000	1.000	0.92386	0.980	4,318,676	4,320,000
(45)	4,770,000	1.000	0.92386	0.980	4,318,676	4,320,000
(46)	4,770,000	1.000	0.92386	0.980	4,318,676	4,320,000
(47)	4,770,000	1.000	0.92386	0.980	4,318,676	4,320,000
(48)	4,770,000	1.000	0.92386	1.000	4,406,812	4,410,000
(49)	4,770,000	1.000	0.92386	1.000	4,406,812	4,410,000
(50)	4,770,000	1.000	0.92386	1.090	4,803,425	4,800,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
(51)	4,770,000	1.000	0.92386	1.090	4,803,425	4,800,000
(52)	4,770,000	1.000	0.92386	1.090	4,803,425	4,800,000
(53)	4,770,000	1.000	0.92386	1.090	4,803,425	4,800,000
(54)	4,770,000	1.000	0.92386	1.090	4,803,425	4,800,000
(55)	4,770,000	1.000	0.92386	1.090	4,803,425	4,800,000
(56)	4,770,000	1.000	0.92386	1.090	4,803,425	4,800,000
(57)	4,770,000	1.000	0.92386	1.090	4,803,425	4,800,000
(58)	4,770,000	1.000	0.92386	1.090	4,803,425	4,800,000
(59)	4,770,000	1.000	0.92386	1.090	4,803,425	4,800,000
(60)	4,770,000	1.000	0.92386	1.120	4,935,630	4,940,000
(61)	4,770,000	1.000	0.92386	1.120	4,935,630	4,940,000
(62)	4,770,000	1.000	0.92386	1.120	4,935,630	4,940,000
(63)	4,770,000	1.000	0.92386	1.140	5,023,766	5,020,000
(64)	4,770,000	1.000	0.92386	1.140	5,023,766	5,020,000
(65)	4,770,000	1.000	0.92386	1.140	5,023,766	5,020,000
(66)	4,770,000	1.000	0.92386	1.140	5,023,766	5,020,000
(67)	4,770,000	1.000	0.92386	1.140	5,023,766	5,020,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
(1)	지석마을 그대가 크레던스 101/5/501	133.539	4,800,000	640,987,200	641,000,000
(2)	지석마을 그대가 크레던스 101/8/801	133.539	4,800,000	640,987,200	641,000,000
(3)	지석마을 그대가 크레던스 101/9/902	133.539	4,800,000	640,987,200	641,000,000
(4)	지석마을 그대가 크레던스 101/11/1102	133.539	4,940,000	659,682,660	660,000,000
(5)	지석마을 그대가 크레던스 101/14/1401	133.539	4,940,000	659,682,660	660,000,000
(6)	지석마을 그대가 크레던스 101/18/1802	133.539	5,020,000	670,365,780	670,000,000
(7)	지석마을 그대가 크레던스 103/10/1003	113.348	5,420,000	614,346,160	614,000,000
(8)	지석마을 그대가 크레던스 103/19/1902	112.572	5,550,000	624,774,600	625,000,000
(9)	지석마을 그대가 크레던스 103/19/1903	113.348	5,550,000	629,081,400	629,000,000
(10)	지석마을 그대가 크레던스 103/22/2202	112.572	5,550,000	624,774,600	625,000,000
(11)	지석마을 그대가 크레던스 103/22/2203	113.348	5,550,000	629,081,400	629,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
(12)	지석마을 그대가 크레던스 104/2/201	113.348	5,330,000	604,144,840	604,000,000
(13)	지석마을 그대가 크레던스 104/3/303	113.348	5,330,000	604,144,840	604,000,000
(14)	지석마을 그대가 크레던스 104/5/501	113.348	5,330,000	604,144,840	604,000,000
(15)	지석마을 그대가 크레던스 104/6/603	113.348	5,330,000	604,144,840	604,000,000
(16)	지석마을 그대가 크레던스 104/7/702	112.572	5,330,000	600,008,760	600,000,000
(17)	지석마을 그대가 크레던스 104/14/1403	113.348	5,420,000	614,346,160	614,000,000
(18)	지석마을 그대가 크레던스 104/16/1601	113.348	5,550,000	629,081,400	629,000,000
(19)	지석마을 그대가 크레던스 104/16/1603	113.348	5,550,000	629,081,400	629,000,000
(20)	지석마을 그대가 크레던스 104/18/1803	113.348	5,550,000	629,081,400	629,000,000
(21)	지석마을 그대가 크레던스 104/19/1903	113.348	5,550,000	629,081,400	629,000,000
(22)	지석마을 그대가 크레던스 104/20/2003	113.348	5,550,000	629,081,400	629,000,000
(23)	지석마을 그대가 크레던스 104/21/2102	112.572	5,550,000	624,774,600	625,000,000
(24)	지석마을 그대가 크레던스 104/21/2103	113.348	5,550,000	629,081,400	629,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
(25)	지석마을 그대가 크레던스 105/5/503	113.348	5,330,000	604,144,840	604,000,000
(26)	지석마을 그대가 크레던스 105/7/701	113.348	5,330,000	604,144,840	604,000,000
(27)	지석마을 그대가 크레던스 105/9/902	112.572	5,330,000	600,008,760	600,000,000
(28)	지석마을 그대가 크레던스 105/11/1102	112.572	5,420,000	610,140,240	610,000,000
(29)	지석마을 그대가 크레던스 105/12/1202	112.572	5,420,000	610,140,240	610,000,000
(30)	지석마을 그대가 크레던스 105/16/1601	113.348	5,550,000	629,081,400	629,000,000
(31)	지석마을 그대가 크레던스 105/16/1603	113.348	5,550,000	629,081,400	629,000,000
(32)	지석마을 그대가 크레던스 105/17/1701	113.348	5,550,000	629,081,400	629,000,000
(33)	지석마을 그대가 크레던스 105/20/2003	113.348	5,550,000	629,081,400	629,000,000
(34)	지석마을 그대가 크레던스 106/2/201	132.692	4,800,000	636,921,600	637,000,000
(35)	지석마을 그대가 크레던스 106/2/203	132.692	4,800,000	636,921,600	637,000,000
(36)	지석마을 그대가 크레던스 106/4/404	132.692	4,800,000	636,921,600	637,000,000
(37)	지석마을 그대가 크레던스 106/5/503	132.692	4,800,000	636,921,600	637,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
(38)	지석마을 그대가 크레던스 106/10/1002	132.692	4,940,000	655,498,480	655,000,000
(39)	지석마을 그대가 크레던스 106/11/1102	132.692	4,940,000	655,498,480	655,000,000
(40)	지석마을 그대가 크레던스 106/13/1304	132.692	4,940,000	655,498,480	655,000,000
(41)	지석마을 그대가 크레던스 106/20/2004	132.692	5,020,000	666,113,840	666,000,000
(42)	지석마을 그대가 크레던스 106/21/2101	132.692	5,020,000	666,113,840	666,000,000
(43)	지석마을 그대가 크레던스 107/10/1004	163.56	4,320,000	706,579,200	707,000,000
(44)	지석마을 그대가 크레던스 107/11/1101	163.56	4,320,000	706,579,200	707,000,000
(45)	지석마을 그대가 크레던스 107/12/1201	163.56	4,320,000	706,579,200	707,000,000
(46)	지석마을 그대가 크레던스 107/12/1202	163.56	4,320,000	706,579,200	707,000,000
(47)	지석마을 그대가 크레던스 107/15/1501	163.56	4,320,000	706,579,200	707,000,000
(48)	지석마을 그대가 크레던스 107/16/1603	163.56	4,410,000	721,299,600	721,000,000
(49)	지석마을 그대가 크레던스 107/19/1901	163.56	4,410,000	721,299,600	721,000,000
(50)	지석마을 그대가 크레던스 108/2/203	133.539	4,800,000	640,987,200	641,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
(51)	지석마을 그대가 크레던스 108/2/204	133.539	4,800,000	640,987,200	641,000,000
(52)	지석마을 그대가 크레던스 108/3/302	133.539	4,800,000	640,987,200	641,000,000
(53)	지석마을 그대가 크레던스 108/3/304	133.539	4,800,000	640,987,200	641,000,000
(54)	지석마을 그대가 크레던스 108/5/502	133.539	4,800,000	640,987,200	641,000,000
(55)	지석마을 그대가 크레던스 108/6/603	133.539	4,800,000	640,987,200	641,000,000
(56)	지석마을 그대가 크레던스 108/7/703	133.539	4,800,000	640,987,200	641,000,000
(57)	지석마을 그대가 크레던스 108/8/801	133.539	4,800,000	640,987,200	641,000,000
(58)	지석마을 그대가 크레던스 108/8/803	133.539	4,800,000	640,987,200	641,000,000
(59)	지석마을 그대가 크레던스 108/9/904	133.539	4,800,000	640,987,200	641,000,000
(60)	지석마을 그대가 크레던스 108/11/1104	133.539	4,940,000	659,682,660	660,000,000
(61)	지석마을 그대가 크레던스 108/12/1202	133.539	4,940,000	659,682,660	660,000,000
(62)	지석마을 그대가 크레던스 108/15/1501	133.539	4,940,000	659,682,660	660,000,000
(63)	지석마을 그대가 크레던스 108/16/1603	133.539	5,020,000	670,365,780	670,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
(64)	지석마을 그대가 크레던스 108/19/1902	133.539	5,020,000	670,365,780	670,000,000
(65)	지석마을 그대가 크레던스 108/20/2001	133.539	5,020,000	670,365,780	670,000,000
(66)	지석마을 그대가 크레던스 108/20/2002	133.539	5,020,000	670,365,780	670,000,000
(67)	지석마을 그대가 크레던스 108/22/2201	133.539	5,020,000	670,365,780	670,000,000
합 계		8,599.048	-	-	43,170,000,000

2. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

(1) 유사물건 가격 수준

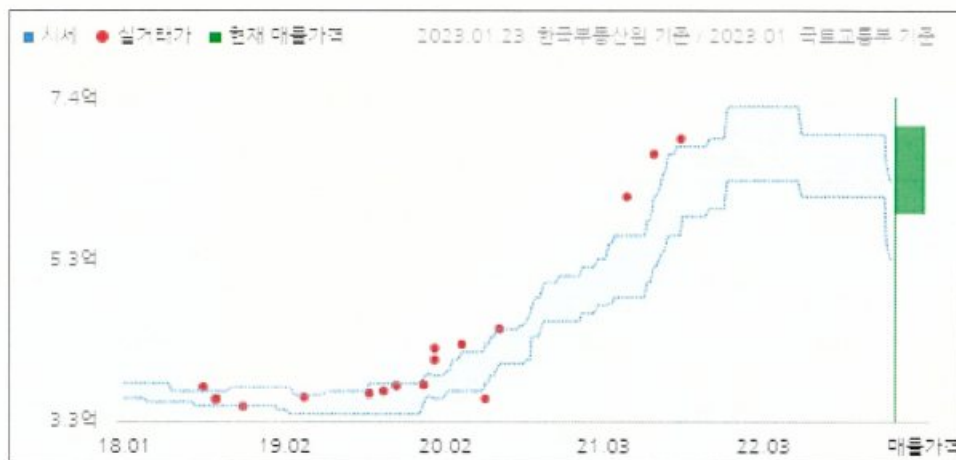
구 분	가격수준 (전유면적 기준)	비 고
본건 건물 내	4,800,000~5,500,000원/㎡ 수준	-

위치, 구조, 규모, 접근성, 환경 등에 따라 가격차이가 발생 할 수 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 본건 실거래가 추이 (출처: 네이버부동산)

- 112타입

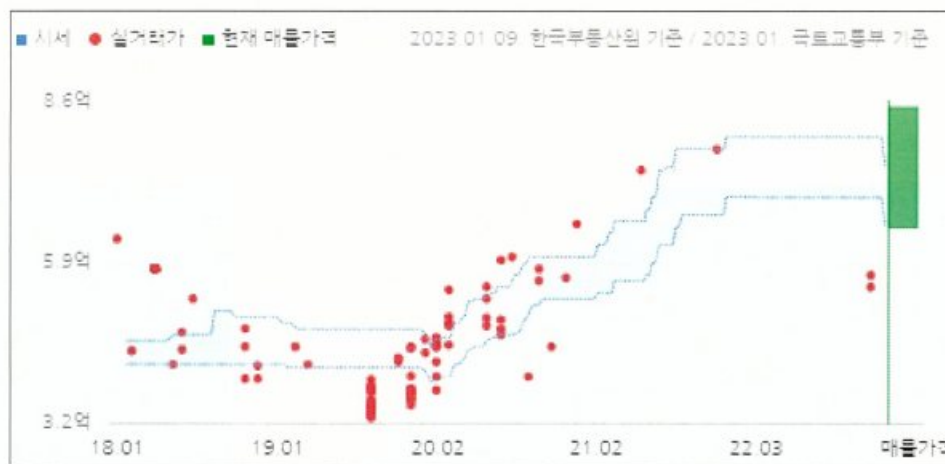


- 133타입



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 163타입



(3) 인근 유사부동산 평가사례

기호	소재지	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	이용상황	평가액 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
							사용승인일	
1	상하동 675	지석마을 그대가 크레던스 106/13/1304	132.692	아파트	728,000,000	5,490,000	2022.07.13	공매
							2010.10.01	
2	중동 1051	어은목마을 벽산블루밍아파트 4206/11/1104	121.92	아파트	554,000,000	4,540,000	2020.07.23	시가 참고
							2006.03.29	
3	중동 958	어은목마을 대원칸타빌 4102/16/1602	143.3778	아파트	530,000,000	3,700,000	2020.02.26	법원 경매
							2006.04.19	
4	구갈동 603	강남마을 자연앤 603/1/102	118.227	아파트	600,000,000	5,070,000	2022.06.20	법원 경매
							2004.08.05	
5	상하동 447	풍림아파트 104/9/902	59.81	아파트	297,000,000	4,970,000	2022.11.30	법원 경매
							1998.11.14	

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 감정평가정보검색(KAPAHub)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 경매시장 추이(1년간 평균 낙찰가율)

(인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	경기			용인시 기흥구			상하동		
구분	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)
집합건물/ 아파트	88.47	93.44	1102	90.36	94.00	38	84.66	90.33	3

3. 감정평가액의 결정 의견

상기 참고가격 자료(유사물건 가격 수준, 인근 유사부동산 평가사례, 경매시장 추이)를 종합 참작하여 분석한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

4. 대상 물건의 감정평가액

감 정 평 가 액 (원)

43,170,000,000

구분건물 감정평가명세표

페이지: 1

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1 (1)	경기도 용인시 기흥구 상하동 [도로명] 경기도 용인시 기흥구 어정로 62-28	675 지석마을 그대가 크레던스 101동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 20층				
				1층	337.116			
				2층	326.194			
				3층	323.954			
				4층	323.954			
				5층	320.594			
				6층	320.594			
				7층	320.594			
				8층	320.594			
				9층	320.594			
				10층	320.594			
				11층	320.594			
				12층	320.594			
				13층	320.594			
				14층	320.594			
				15층	320.594			
				16층	320.594			
				17층	320.594			
				18층	320.594			
				19층	320.594			
	20층	320.594						

구분건물 감정평가명세표

페이지: 2

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(2)				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제801호	133.539	133.539	641,000,000	공용면적 95.489㎡ 포함
					69.2671			
				1 소유권대지권	----- 35,638.9	69.2671		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 320,500,000 320,500,000	
(3)				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제902호	133.539	133.539	641,000,000	공용면적 95.489㎡ 포함
					69.2671			
				1 소유권대지권	----- 35,638.9	69.2671		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 320,500,000 320,500,000	
(4)				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1102호	133.539	133.539	660,000,000	공용면적 95.489㎡ 포함
					69.2671			
				1 소유권대지권	----- 35,638.9	69.2671		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 330,000,000 330,000,000	

구분건물 감정평가명세표

페이지 : 3

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(5)				(내) 철근콘크리트구조 제14층 제1401호	133.539	133.539	660,000,000	공용면적 95.489㎡ 포함
					69.2671			
				1 소유권대지권	-----	69.2671		
					35,638.9			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	330,000,000	
						건 물 :	330,000,000	
(6)				(내) 철근콘크리트구조 제18층 제1802호	133.539	133.539	670,000,000	공용면적 95.489㎡ 포함
					69.2671			
				1 소유권대지권	-----	69.2671		
					35,638.9			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	335,000,000	
						건 물 :	335,000,000	
(7)				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1003호	113.348	113.348	614,000,000	공용면적 87.719㎡ 포함
					58.794			
				1 소유권대지권	-----	58.794		
					35,638.9			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	307,000,000	
						건 물 :	307,000,000	

구분건물 감정평가명세표

페이지 : 4

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
2 (8)	경기도 용인시 기흥구 상하동 [도로명] 경기도 용인시 기흥구 어정로 62-28	675 지석마을 그대가 크레던스 103동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 22층				
				1층	81.866			
				2층	425.832			
				3층	425.832			
				4층	425.832			
				5층	425.832			
				6층	425.832			
				7층	425.832			
				8층	425.832			
				9층	425.832			
				10층	425.832			
				11층	425.832			
				12층	425.832			
				13층	425.832			
				14층	425.832			
				15층	425.832			
				16층	425.832			
				17층	425.832			
				18층	425.832			
				19층	425.832			
				20층	425.832			
				21층	425.832			
				22층	425.832			
	"	675	대	2종일주	35,638.9			
				(내)				
				철근콘크리트구조 제19층 제1902호	112.572	112.572	625,000,000	공용면적 87.119㎡ 포함
				1 소유권대지권	58.3914 ----- 35,638.9	58.3914		

구분건물 감정평가명세표

페이지 : 5

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(9)				(내) 철근콘크리트구조 제19층 제1903호		토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 312,500,000 312,500,000	공용면적 87.719㎡ 포함
					113.348	113.348	629,000,000	
					58.794 ----- 35,638.9	58.794		
(10)				(내) 철근콘크리트구조 제22층 제2202호		토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 314,500,000 314,500,000	공용면적 87.119㎡ 포함
					112.572	112.572	625,000,000	
					58.3914 ----- 35,638.9	58.3914		
(11)				(내) 철근콘크리트구조 제22층 제2203호		토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 312,500,000 312,500,000	공용면적 87.719㎡ 포함
					113.348	113.348	629,000,000	
					58.794 ----- 35,638.9	58.794		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 314,500,000 314,500,000	

구분건물 감정평가명세표

페이지: 6

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(12)	경기도 용인시 기흥구 상하동 [도로명] 경기도 용인시 기흥구 어정로 62-28	675 지석마을 그대가 크레던스 104동	공동주택 (아파트)	(내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호	113.348	113.348	604,000,000	공용면적 87.719㎡ 포함
					58.794			
				1 소유권대지권	-----	58.794		
					35,638.9			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 302,000,000 302,000,000	
				철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 22층				
				1층	81.866			
				2층	425.832			
				3층	425.832			
				4층	425.832			
				5층	425.832			
				6층	425.832			
				7층	425.832			
				8층	425.832			
				9층	425.832			
				10층	425.832			
				11층	425.832			
				12층	425.832			
				13층	425.832			
				14층	425.832			
				15층	425.832			
				16층	425.832			
				17층	425.832			
				18층	425.832			
				19층	425.832			
				20층	425.832			
				21층	425.832			
				22층	425.832			

구분건물 감정평가명세표

페이지 : 7

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
3	"	675	대	2층일주	35,638.9			
(13)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제303호	113.348	113.348	604,000,000	공용면적 87.719㎡ 포함
					58.794			
				1 소유권대지권	-----	58.794		
					35,638.9			
(14)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제501호	113.348	113.348	604,000,000	공용면적 87.719㎡ 포함
					58.794			
				1 소유권대지권	-----	58.794		
					35,638.9			
(15)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제603호	113.348	113.348	604,000,000	공용면적 87.719㎡ 포함
					58.794			
				1 소유권대지권	-----	58.794		
					35,638.9			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 302,000,000 302,000,000	
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 302,000,000 302,000,000	
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 302,000,000 302,000,000	

구분건물 감정평가명세표

페이지 : 8

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(16)				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제702호	112.572	112.572	600,000,000	공용면적 87.119㎡ 포함
					58.3914			
				1 소유권대지권	-----	58.3914		
					35,638.9			
(17)				(내) 철근콘크리트구조 제14층 제1403호	113.348	113.348	614,000,000	공용면적 87.719㎡ 포함
					58.794			
				1 소유권대지권	-----	58.794		
					35,638.9			
(18)				(내) 철근콘크리트구조 제16층 제1601호	113.348	113.348	629,000,000	공용면적 87.719㎡ 포함
					58.794			
				1 소유권대지권	-----	58.794		
					35,638.9			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 300,000,000 300,000,000	
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 307,000,000 307,000,000	
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 314,500,000 314,500,000	

구분건물 감정평가명세표

페이지 : 10

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(22)				(내) 철근콘크리트구조 제20층 제2003호	113.348	113.348	629,000,000	공용면적 87.719㎡ 포함
					58.794			
				1 소유권대지권	-----	58.794		
					35,638.9			
(23)				(내) 철근콘크리트구조 제21층 제2102호	112.572	112.572	625,000,000	공용면적 87.119㎡ 포함
					58.3914			
				1 소유권대지권	-----	58.3914		
					35,638.9			
(24)				(내) 철근콘크리트구조 제21층 제2103호	113.348	113.348	629,000,000	공용면적 87.719㎡ 포함
					58.794			
				1 소유권대지권	-----	58.794		
					35,638.9			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 314,500,000 314,500,000	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(25)	경기도 용인시 기흥구 상하동 [도로명] 경기도 용인시 기흥구 어정로 62-28	675 지석마을 그대가 크레던스 105동	공동주택 (아파트)	(내) 철근콘크리트구조 제5층 제503호	113.348	113.348	604,000,000	공용면적 87.719㎡ 포함
				1 소유권대지권	58.794	58.794		

					35,638.9			
				철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕				
				22층				
				1층	81.866			
				2층	425.832			
				3층	425.832			
				4층	425.832			
				5층	425.832			
				6층	425.832			
				7층	425.832			
				8층	425.832			
				9층	425.832			
				10층	425.832			
				11층	425.832			
				12층	425.832			
				13층	425.832			
				14층	425.832			
				15층	425.832			
				16층	425.832			
				17층	425.832			
				18층	425.832			
				19층	425.832			
				20층	425.832			
				21층	425.832			
				22층	425.832			
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 302,000,000 302,000,000	

구분건물 감정평가명세표

페이지 : 12

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
4	"	675	대	2종일주	35,638.9			
(26)				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제701호	113.348	113.348	604,000,000	공용면적 87.719㎡ 포함
					58.794			
				1 소유권대지권	-----	58.794		
					35,638.9			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 302,000,000 302,000,000	
(27)				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제902호	112.572	112.572	600,000,000	공용면적 87.119㎡ 포함
					58.3914			
				1 소유권대지권	-----	58.3914		
					35,638.9			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 300,000,000 300,000,000	
(28)				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1102호	112.572	112.572	610,000,000	공용면적 87.119㎡ 포함
					58.3914			
				1 소유권대지권	-----	58.3914		
					35,638.9			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 305,000,000 305,000,000	

구분건물 감정평가명세표

페이지: 13

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(29)				(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1202호	112.572	112.572	610,000,000	공용면적 87.119㎡ 포함
					58.3914			
				1 소유권대지권	-----	58.3914		
					35,638.9			
(30)				(내) 철근콘크리트구조 제16층 제1601호	113.348	113.348	629,000,000	공용면적 87.719㎡ 포함
					58.794			
				1 소유권대지권	-----	58.794		
					35,638.9			
(31)				(내) 철근콘크리트구조 제16층 제1603호	113.348	113.348	629,000,000	공용면적 87.719㎡ 포함
					58.794			
				1 소유권대지권	-----	58.794		
					35,638.9			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :		
						건 물 :		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :		
						건 물 :		

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(32)				(내) 철근콘크리트구조 제17층 제1701호	113.348	113.348	629,000,000	공용면적 87.719㎡ 포함
					58.794			
				1 소유권대지권	-----	58.794		
					35,638.9			
(33)				(내) 철근콘크리트구조 제20층 제2003호	113.348	113.348	629,000,000	공용면적 87.719㎡ 포함
					58.794			
				1 소유권대지권	-----	58.794		
					35,638.9			
(34)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호	132.692	132.692	637,000,000	공용면적 96.07㎡ 포함
					68.8278			
				1 소유권대지권	-----	68.8278		
					35,638.9			
(34)						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 314,500,000 314,500,000	
(34)						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 318,500,000 318,500,000	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
5 (35)	경기도 용인시 기흥구 상하동 [도로명] 경기도 용인시 기흥구 어정로 62-28	675 지석마을 그대가 크레던스 106동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 22층				
				1층	532.713			
				2층	510.357			
				3층	648.148			
				4층	648.148			
				5층	641.428			
				6층	641.428			
				7층	641.428			
				8층	641.428			
				9층	641.428			
				10층	641.428			
				11층	641.428			
				12층	641.428			
				13층	641.428			
				14층	641.428			
				15층	641.428			
				16층	641.428			
				17층	641.428			
				18층	641.428			
				19층	641.428			
				20층	641.428			
				21층	641.428			
				22층	641.428			
	"	675	대	2종일주	35,638.9			
				(내)				
				철근콘크리트구조 제2층 제203호	132.692	132.692	637,000,000	공용면적 96.07㎡ 포함
				1 소유권대지권	68.8278 ----- 35,638.9	68.8278		

구분건물 감정평가명세표

페이지: 16

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(36)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제404호		토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 318,500,000 318,500,000	공용면적 96.07㎡ 포함
					132.692	132.692	637,000,000	
					68.8278			
					----- 35,638.9	68.8278		
(37)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제503호		토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 318,500,000 318,500,000	공용면적 96.07㎡ 포함
					132.692	132.692	637,000,000	
					68.8278			
					----- 35,638.9	68.8278		
(38)				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1002호		토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 318,500,000 318,500,000	공용면적 96.07㎡ 포함
					132.692	132.692	655,000,000	
					68.8278			
					----- 35,638.9	68.8278		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 327,500,000 327,500,000	

구분건물 감정평가명세표

페이지 : 17

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(39)				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1102호	132.692	132.692	655,000,000	공용면적 96.07㎡ 포함
					68.8278			
				1 소유권대지권	-----	68.8278		
					35,638.9			
(40)				(내) 철근콘크리트구조 제13층 제1304호	132.692	132.692	655,000,000	공용면적 96.07㎡ 포함
					68.8278			
				1 소유권대지권	-----	68.8278		
					35,638.9			
(41)				(내) 철근콘크리트구조 제20층 제2004호	132.692	132.692	666,000,000	공용면적 96.07㎡ 포함
					68.8278			
				1 소유권대지권	-----	68.8278		
					35,638.9			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 327,500,000 327,500,000	
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 327,500,000 327,500,000	
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 333,000,000 333,000,000	

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고		
					공 부	사 정				
6 (44)	"	675	대	10층	766.17		707,000,000	공용면적 112.062㎡ 포함		
				11층	766.17					
				12층	766.17					
				13층	766.17					
				14층	766.17					
				15층	766.17					
				16층	766.17					
				17층	766.17					
				18층	766.17					
				19층	766.17					
				20층	766.17					
				21층	766.17					
				2종일주	35,638.9					
				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1101호	163.56	163.56				
1 소유권대지권	84.8391 ----- 35,638.9	84.8391								
(45)	"	675	대	(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1201호	163.56	163.56	707,000,000	공용면적 112.062㎡ 포함		
				1 소유권대지권	84.8391 ----- 35,638.9	84.8391				
				토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 353,500,000 353,500,000					
				(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1201호	163.56	163.56			707,000,000	공용면적 112.062㎡ 포함
				1 소유권대지권	84.8391 ----- 35,638.9	84.8391				
				토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 353,500,000 353,500,000					

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(46)				(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1202호	163.56	163.56	707,000,000	공용면적 112.062㎡ 포함
					84.8391			
				1 소유권대지권	-----	84.8391		
					35,638.9			
(47)				(내) 철근콘크리트구조 제15층 제1501호	163.56	163.56	707,000,000	공용면적 112.062㎡ 포함
					84.8391			
				1 소유권대지권	-----	84.8391		
					35,638.9			
(48)				(내) 철근콘크리트구조 제16층 제1603호	163.56	163.56	721,000,000	공용면적 112.062㎡ 포함
					84.8391			
				1 소유권대지권	-----	84.8391		
					35,638.9			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :		
						건 물 :		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :		
						건 물 :		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :		
						건 물 :		

구분건물 감정평가명세표

페이지 : 22

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
7 (51)	"	675	대	10층	641.188			
				11층	641.188			
				12층	641.188			
				13층	641.188			
				14층	641.188			
				15층	641.188			
				16층	641.188			
				17층	641.188			
				18층	641.188			
				19층	641.188			
				20층	641.188			
				21층	320.594			
				22층	320.594			
				2종일주	35,638.9			
				(내)				
				철근콘크리트구조				
				제2층 제204호	133.539	133.539	641,000,000	공용면적 95.489㎡ 포함
					69.2671			
				1 소유권대지권	-----	69.2671		
					35,638.9			
						토지·건물		
						토 지 :	배분내역	
						건 물 :	320,500,000	
							320,500,000	
(52)				(내)				
				철근콘크리트구조				
				제3층 제302호	133.539	133.539	641,000,000	공용면적 95.489㎡ 포함
					69.2671			
				1 소유권대지권	-----	69.2671		
					35,638.9			
						토지·건물		
						토 지 :	배분내역	
						건 물 :	320,500,000	
							320,500,000	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(56)				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제703호	133.539	133.539	641,000,000	공용면적 95.489㎡ 포함
					69.2671			
				1 소유권대지권	-----	69.2671		
					35,638.9			
(57)				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제801호	133.539	133.539	641,000,000	공용면적 95.489㎡ 포함
					69.2671			
				1 소유권대지권	-----	69.2671		
					35,638.9			
(58)				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제803호	133.539	133.539	641,000,000	공용면적 95.489㎡ 포함
					69.2671			
				1 소유권대지권	-----	69.2671		
					35,638.9			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :		
						건 물 :		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :		
						건 물 :		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :		
						건 물 :		

구분건물 감정평가명세표

페이지 : 25

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(59)				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제904호	133.539	133.539	641,000,000	공용면적 95.489㎡ 포함
					69.2671			
				1 소유권대지권	-----	69.2671		
					35,638.9			
(60)				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1104호	133.539	133.539	660,000,000	공용면적 95.489㎡ 포함
					69.2671			
				1 소유권대지권	-----	69.2671		
					35,638.9			
(61)				(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1202호	133.539	133.539	660,000,000	공용면적 95.489㎡ 포함
					69.2671			
				1 소유권대지권	-----	69.2671		
					35,638.9			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 320,500,000 320,500,000	
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 330,000,000 330,000,000	
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 330,000,000 330,000,000	


구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(62)				(내) 철근콘크리트구조 제15층 제1501호	133.539	133.539	660,000,000	공용면적 95.489㎡ 포함
					69.2671			
				1 소유권대지권	-----	69.2671		
					35,638.9			
(63)				(내) 철근콘크리트구조 제16층 제1603호	133.539	133.539	670,000,000	공용면적 95.489㎡ 포함
					69.2671			
				1 소유권대지권	-----	69.2671		
					35,638.9			
(64)				(내) 철근콘크리트구조 제19층 제1902호	133.539	133.539	670,000,000	공용면적 95.489㎡ 포함
					69.2671			
				1 소유권대지권	-----	69.2671		
					35,638.9			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 330,000,000 330,000,000	
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 335,000,000 335,000,000	
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 335,000,000 335,000,000	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(65)				(내) 철근콘크리트구조 제20층 제2001호	133.539	133.539	670,000,000	공용면적 95.489㎡ 포함
					69.2671			
				1 소유권대지권	-----	69.2671		
					35,638.9			
(66)				(내) 철근콘크리트구조 제20층 제2002호	133.539	133.539	670,000,000	공용면적 95.489㎡ 포함
					69.2671			
				1 소유권대지권	-----	69.2671		
					35,638.9			
(67)				(내) 철근콘크리트구조 제22층 제2201호	133.539	133.539	670,000,000	공용면적 95.489㎡ 포함
					69.2671			
				1 소유권대지권	-----	69.2671		
					35,638.9			
	합 계		이	하 여	백		₩43,170,000,000.-	

구분건물감정평가요항표(1)

위 치	본건은 경기도 용인시 기흥구 상하동 소재 '지석역(에버라인)' 남측 인근에 위치합니다.
주 위 환 경	본건 인근으로 동유형의 아파트, 근린생활시설 등이 소재하는 등 주위환경은 보통시됩니다.
교 통 상 황	본건까지 차량진입 가능하며, 인근으로 버스정류장 및 지하철(지석역(에버라인))이 소재하는 등 교통상황은 보통시됩니다.
토지의 형상 및 이용상황	본건은 인접필지 및 도로대비 등고 평탄한 부정형 토지로서 주거용건부지로 이용중입니다.
인 접 도 로 상 황	본건 필지 남측 및 동측으로 폭 약 5미터, 8미터 내외의 아스팔트포장도로와 각각 접하고있습니다.
토지이용계획 관 계	<p>■ 기호 1) 도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 소로1류(폭 10m~12m)(국지도로)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(집산도로)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구<철도안전법>.</p>
주 위 전 경	

구분건물감정평가요항표(2)

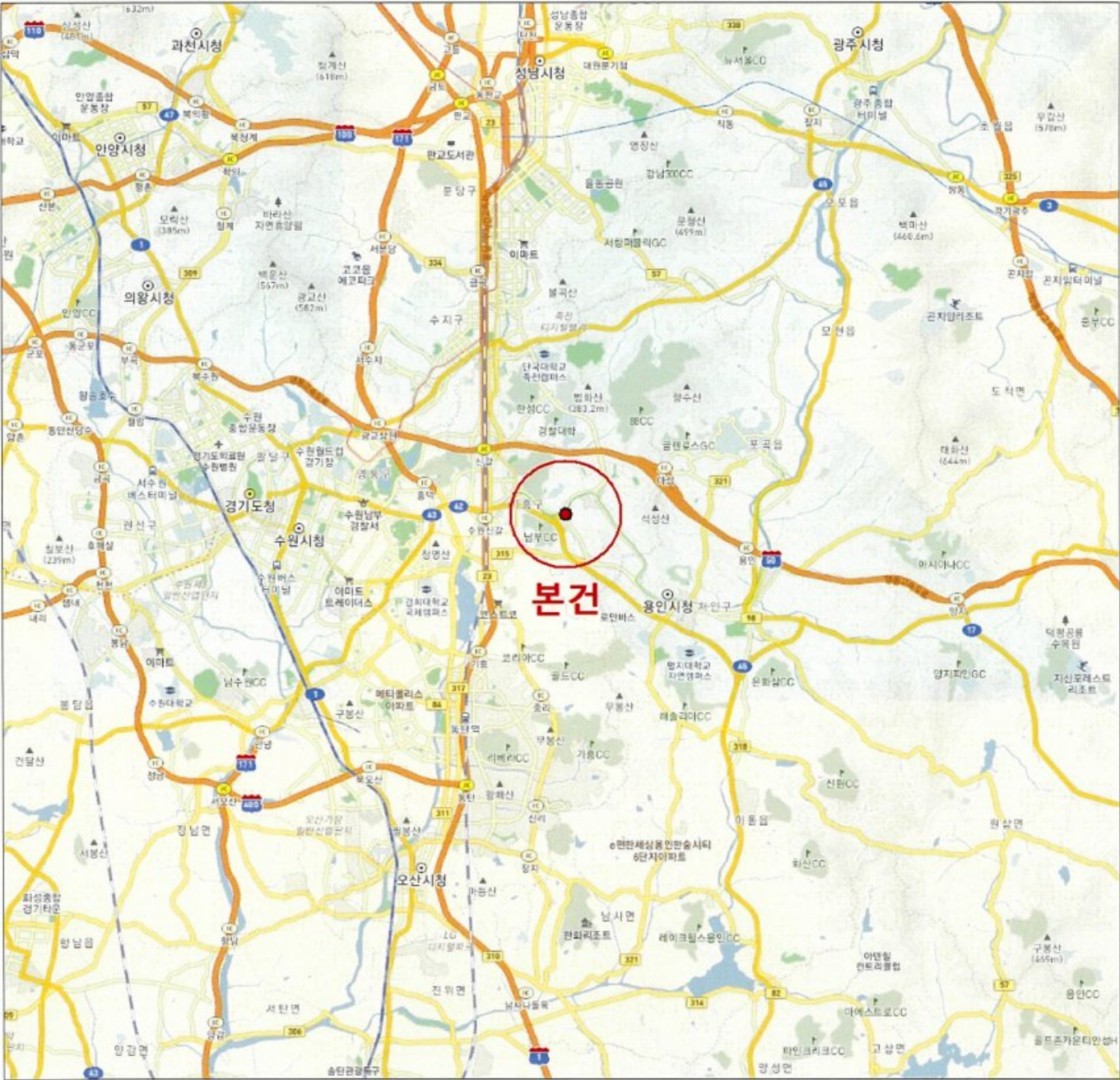
건 물 구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 22층 건물로서, (사용승인일 : 2010.10.01) 외 벽 : 몰탈 위 페인트 및 석재 마감 등 창 호 : 샷시창호 마감 등입니다.
이 용 상 황	본건 공동주택(아파트)로 이용중입니다. ※ 자세한 사항은 후면 " 건물개황도 " 참고 바랍니다.
부 대 설 비	본건 기본적인 급·배수설비, 난방설비, 도시가스설비, 소화전설비, 화재탐지 및 경보설비, 승강기설비 등이 구비되어있습니다.
부 합 물 및 종 물 관 계	-.
임 대 상 황	-.
공부와와의 차이 및 기타사항	-.
본 건 전 경	

광역위치도



소재지

경기도 용인시 기흥구 상하동 일원

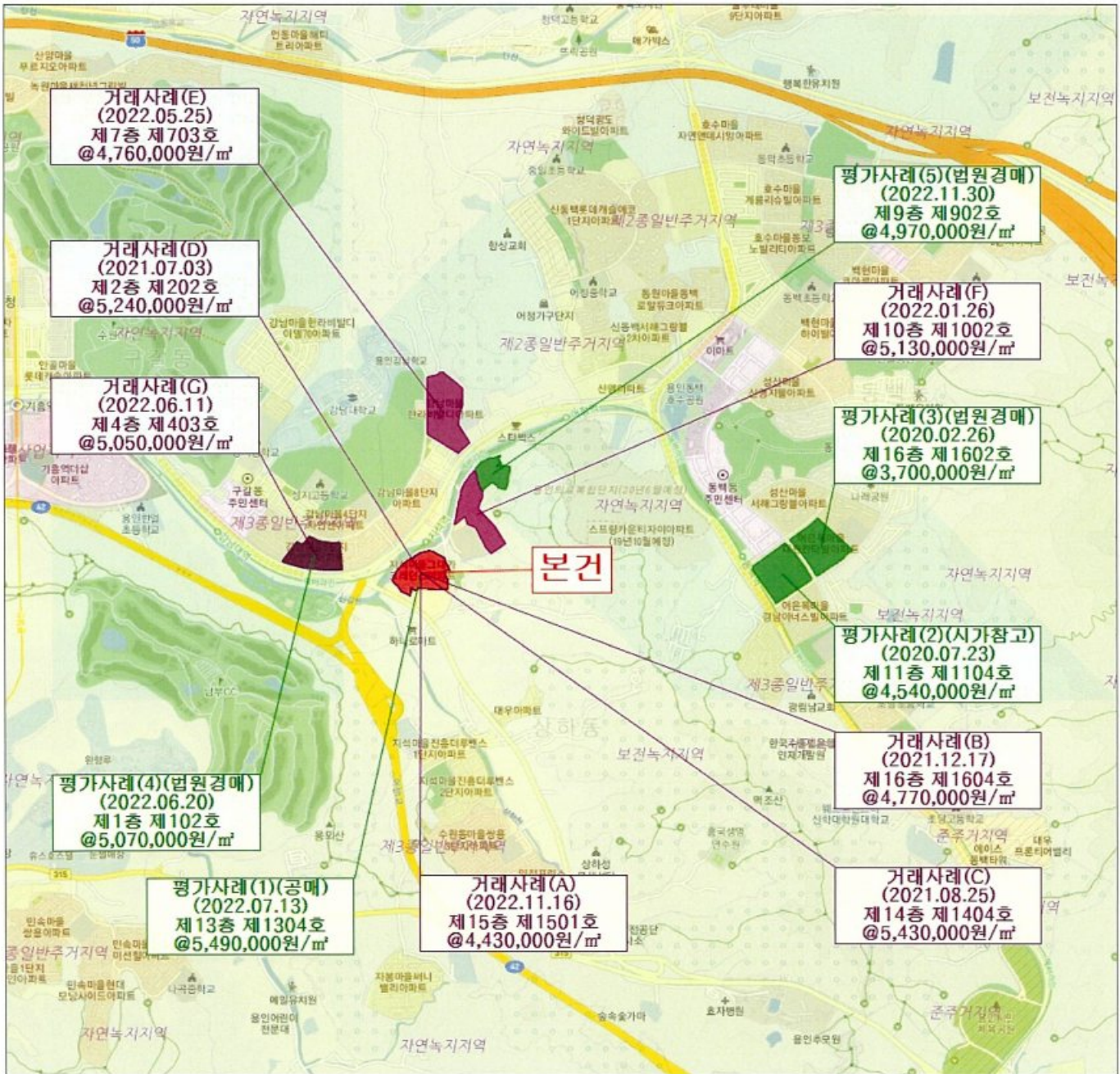


상 세 위 치 도



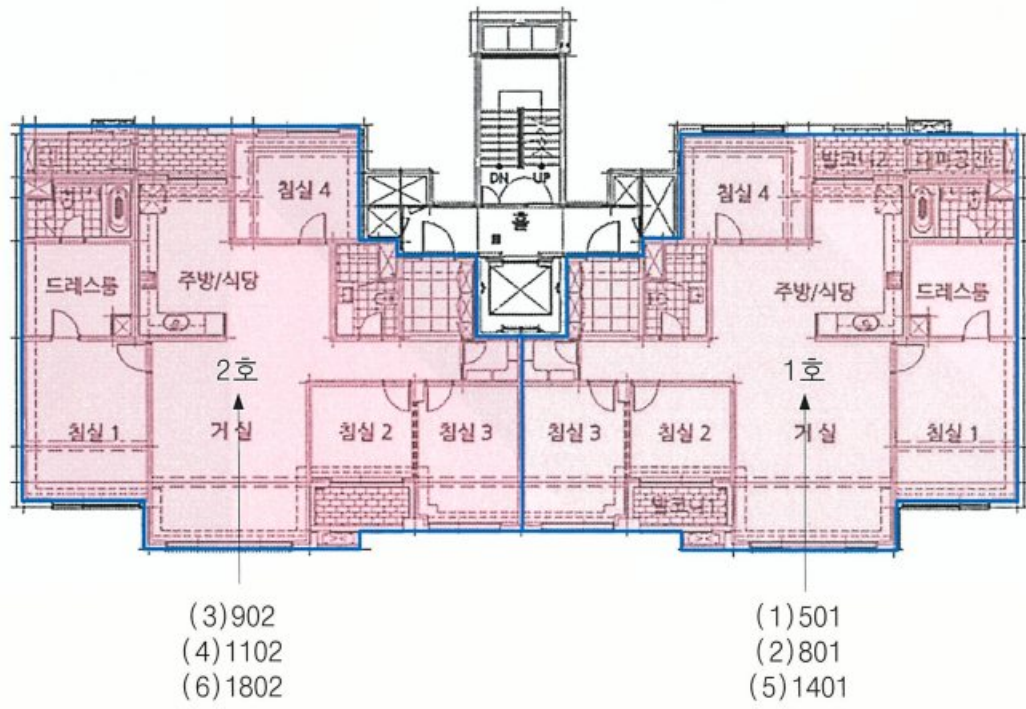
소재지

경기도 용인시 기흥구 상하동 675



건 물 개 황 도

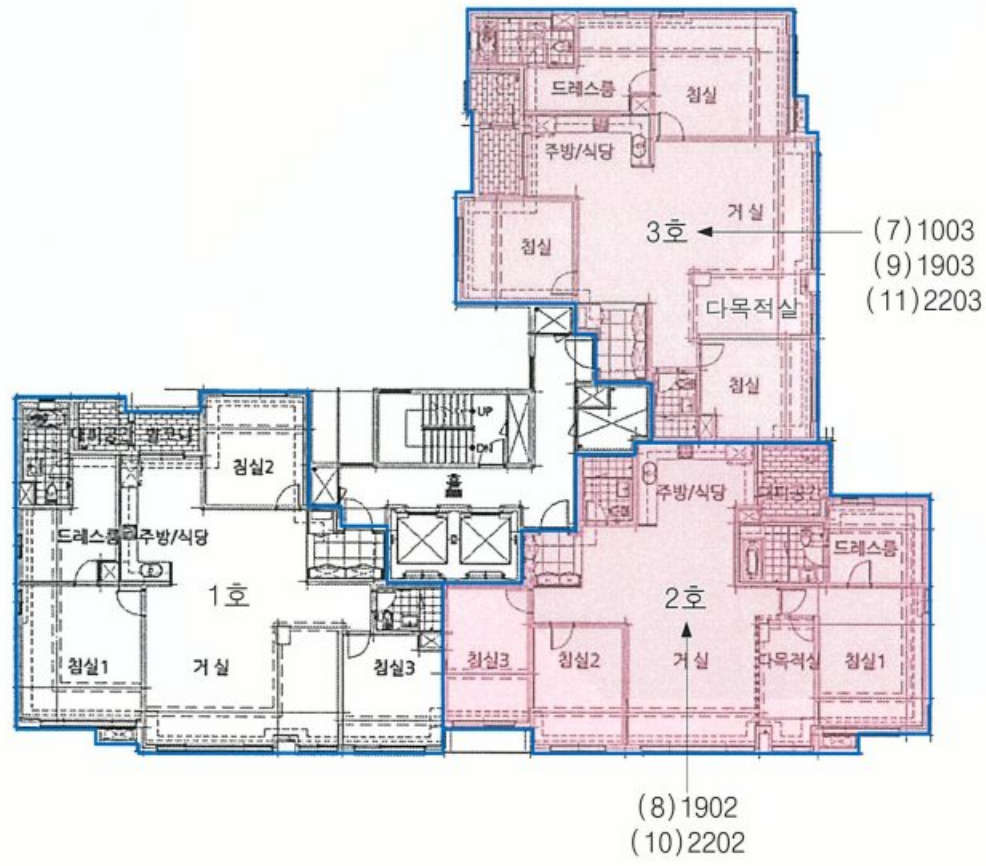
4



< 지석마을그대가크레던스 제101동 제5,8,9,11,14,18층(동일) >

건 물 개 황 도

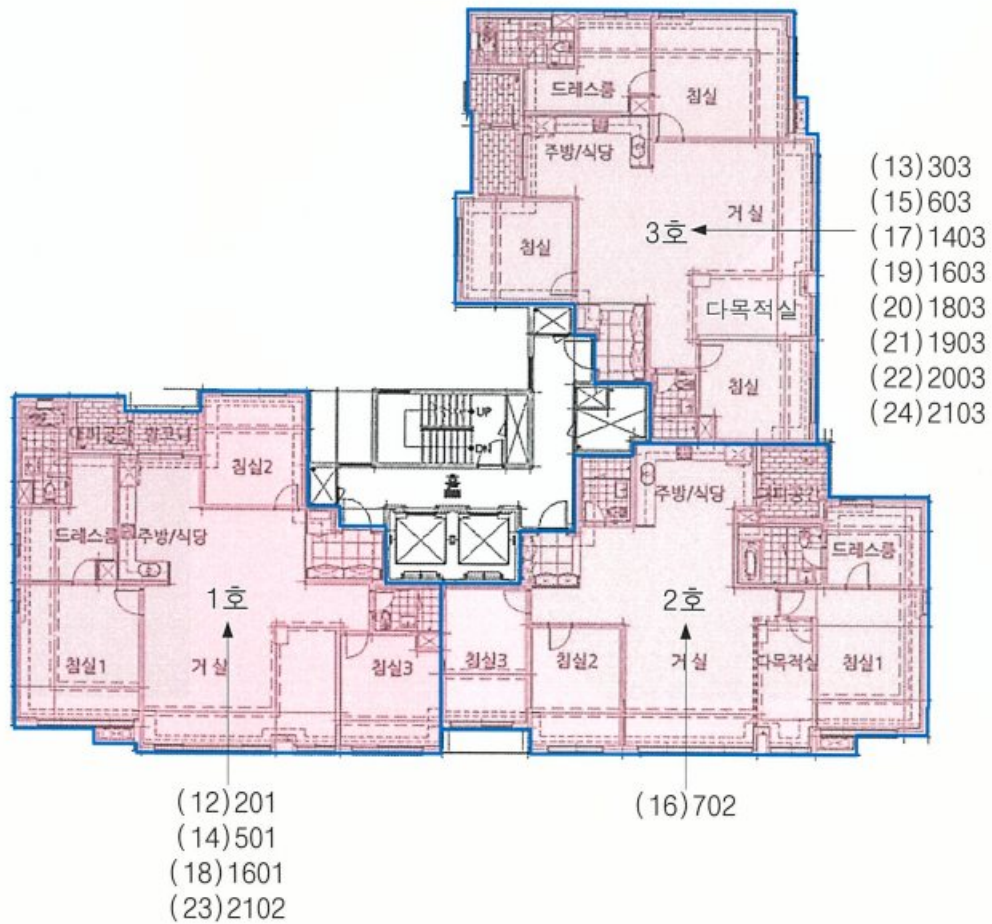
4



< 지석마을그대가크레던스 제103동 제10,19,22층(동일) >

건 물 개 황 도

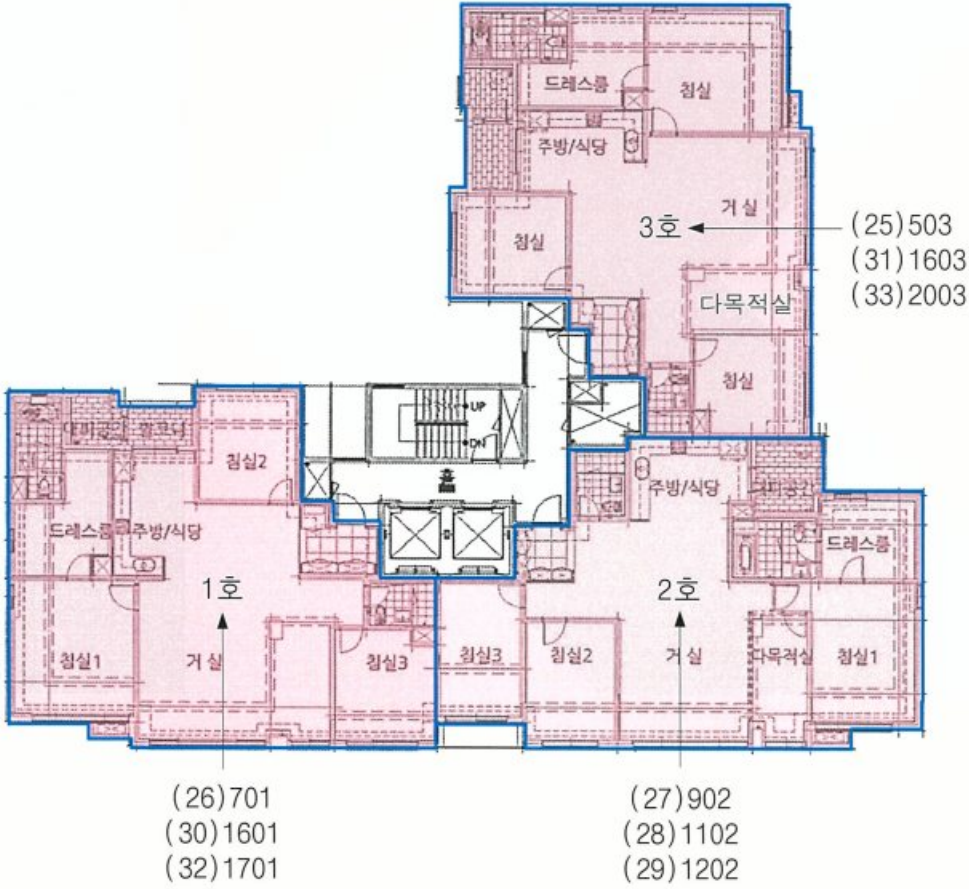
4



< 지석마을그대가크레던스 제104동 제2,3,5,6,7,14,16,18,19,20,21층(동일) >

건 물 개 황 도

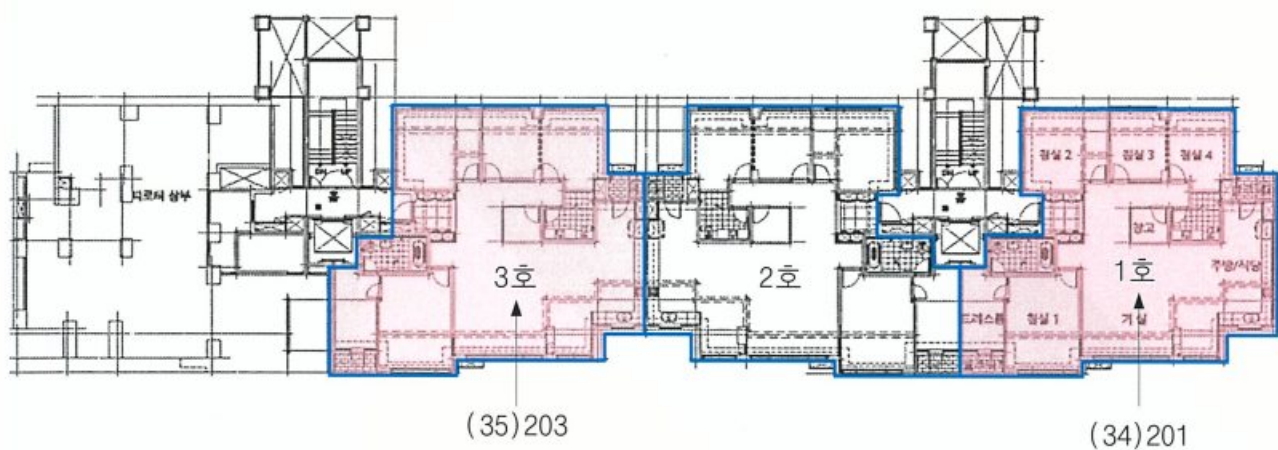
4



< 지석마을그대가크레던스 제105동 제5,7,9,11,12,16,17,20층(동일) >

건 물 개 황 도

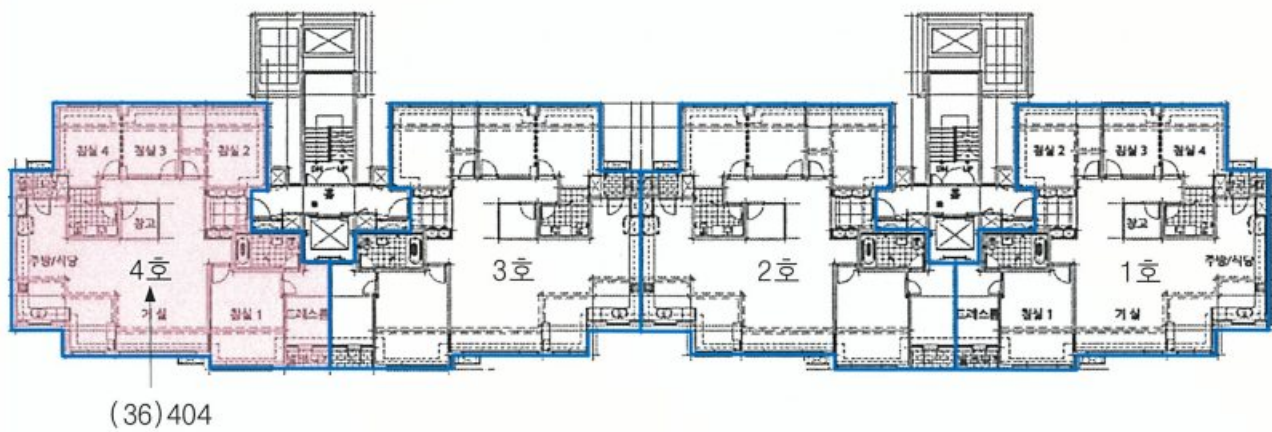
4



< 지석마을그대가크레던스 제106동 제2층 >

건 물 개 황 도

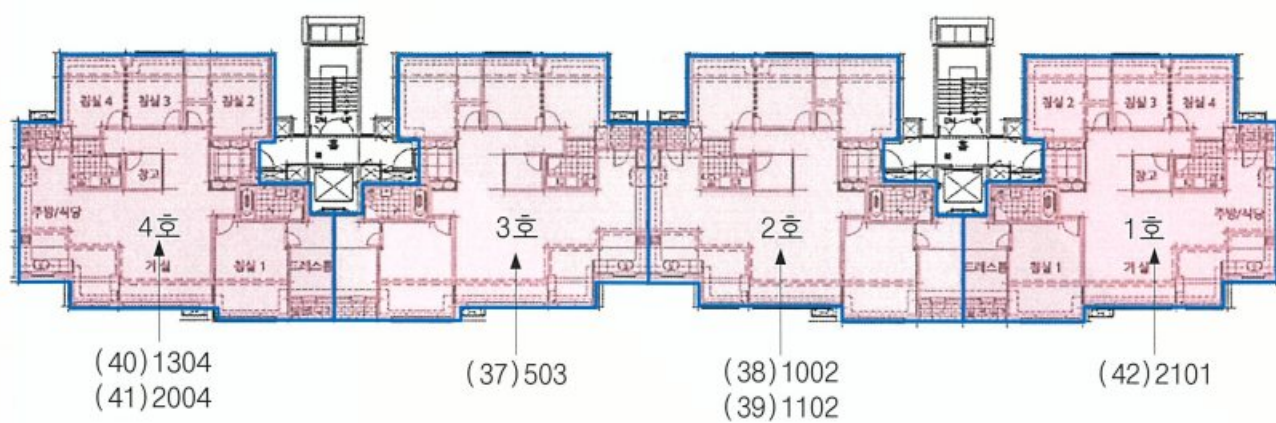
4



< 지석마을그대가크레던스 제106동 제4층 >

건 물 개 황 도

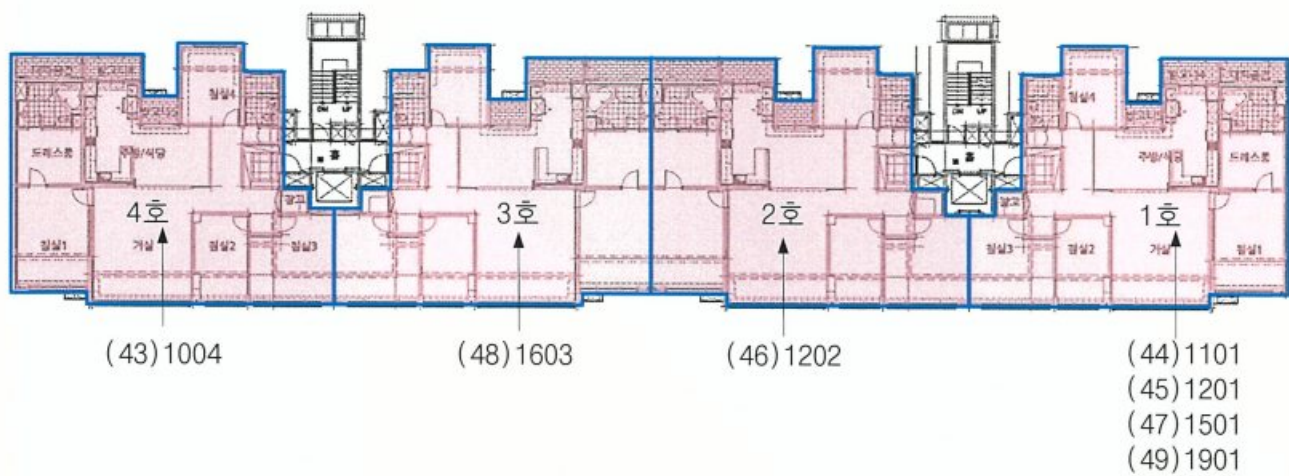
4



< 지식마을그대가크레던스 제106동 제5,10,11,13,20,21층(동일) >

건 물 개 황 도

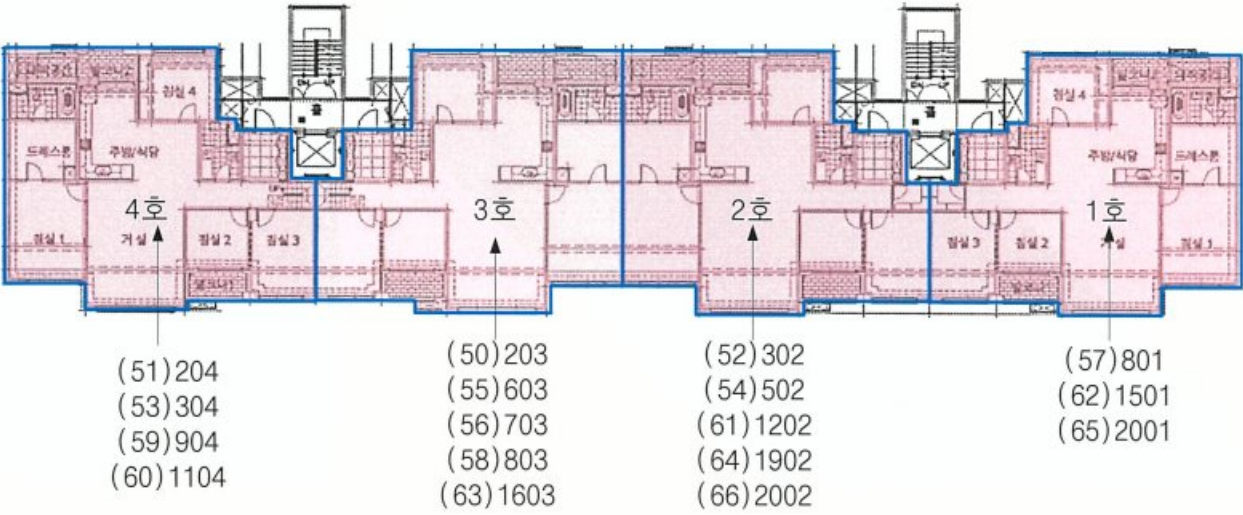
4



< 지석마을그대가크레던스 제107동 제10,11,12,15,16,19층(동일) >

건 물 개 황 도

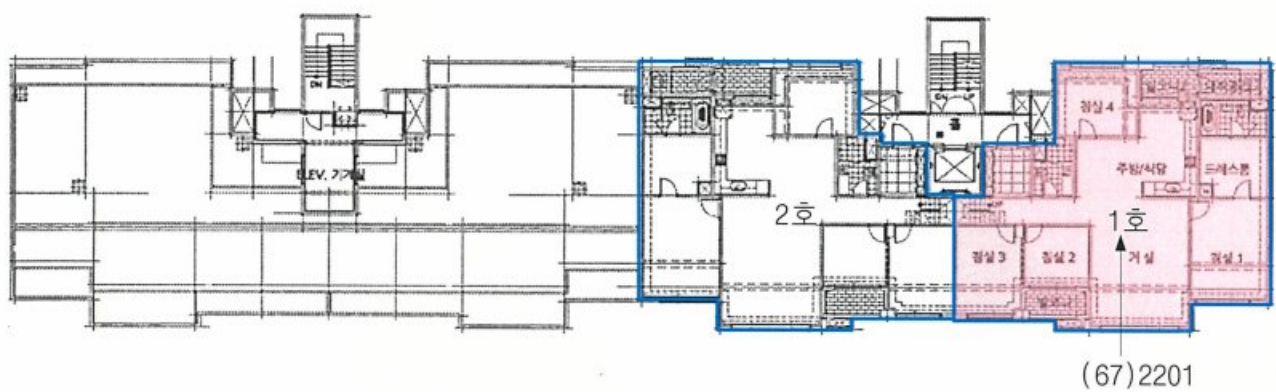
4



< 지석마을그대가크레던스 제108동 제2,3,5,6,7,8,9,11,12,15,16,20층(동일) >

건 물 개 황 도

4



< 지석마을그대가크레던스 제108동 제22층 >

사 진 용 지



【본건 전경(101동)】



【본건 전경(103동)】



【본건 전경(104동)】



【본건 전경(105동)】

사 진 용 지



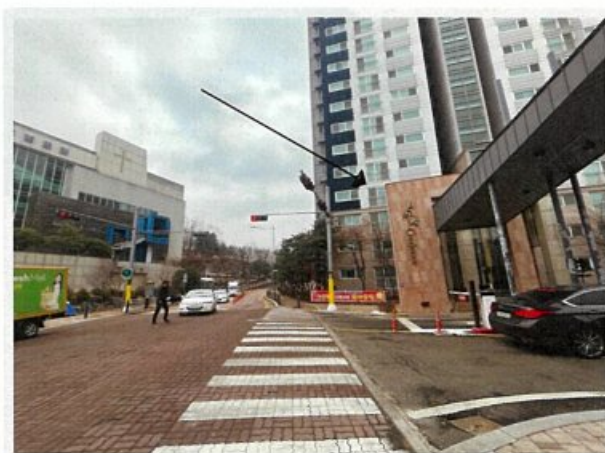
【본건 전경(106동)】



【본건 전경(107동)】



【본건 전경(108동)】



【주위 환경(동측 도로)】

사 진 용 지



【주위 환경(남측 도로)】

수수료 청구서

대한토지신탁(주) 귀하

감정평가서번호 : 10-230113-206

2023-01-13자로 의뢰하신 『경기도 용인시 기흥구 상하동 675 지식마을 그대가 크레던스 제101동 제5층 제501호 외 66개호』에 대한 감정평가가 완료되었으므로 「감정평가업자의 보수에 관한 기준」에 의거 청구하오니 정산하여 주시기바랍니다.

- 청구내역-

과목		금액	비고
평가수수료		₩27,747,000.-	※ 감정평가업자의 보수에 관한 기준 적용
실비	여비	95,000	
	물건조사비	670,000	
	공부발급비	46,900	
	기타 실비	9,000	
	특별용역비		
	실비 합계	820,900	
합계		₩28,567,000.-	* 1,000원미만절사
부가가치세		₩2,856,700	
총계		₩31,423,700.-	
기납부 착수금		₩	
정산청구액		₩31,423,700.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

★ 계좌번호 (예금주 : (주)경일감정평가법인) ★ 사업자번호 : 120-86-31140

◆ 전북은행 : 1023-01-0317690	◆ 국민은행 : 076-25-0023-363
◆ 기업은행 : 337-032089-01-012	◆ 농협은행 : 018-01-210782
◆ 광주은행 : 270-107-001662	◆ 산업은행 : 022-6100-1661-705
◆ 새마을금고 : 9002-1352-2934-4	◆ 서울축산농협 : 170192-51-009283
◆ 수협중앙회 : 026-13-004771	◆ 신한은행 : 100-025-469003
◆ 씨티은행 : 116-53280-246	◆ 우리은행 : 1005-201-560163
◆ KEB하나은행 : 102-910005-53804	◆ SC은행 : 350-20-403157
◆ 하나저축은행 : 067-04-13-002387-4	◆ 신용협동조합 : 131-019-591567
◆ 송파농협 : 355-0047-2337-13	◆ 한국투자저축은행 : 551-12-13-0000091

(주) 경 일 감 정 평 가 법 인 대표이사 배태성

(TEL : (02)2142-3800

FAX : (02)2142-3803)

