

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명	경기도 용인시 기흥구 상하동 675 지석마을 그대가 크레덴스 제101동 제5층 제501호 외 65개호
의뢰인	대한토지신탁㈜
감정평가서번호	경일10-241014-227

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 제작(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, IT벤처타워 동관 7층)


☎ (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

김호성

(서명 )



감정평가액	사백일십억사천구백만원정(W41,049,000,000.-)					
의뢰인	대한토지신탁㈜		감정평가 목적	공매		
채무자	-		제출처	대한토지신탁㈜, (주)하나은행		
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁주식회사		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록표시 근거	등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.10.16	2024.10.16	2024.10.17	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(㎡)	종류	면적 또는 수량(㎡)	단가	금액
	구분건물	66개호	구분건물	66개호	-	41,049,000,000
		이	하	여	백	
	합계					W41,049,000,000.-
심사 확인	<div><p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p><div><div>심사자 : 감정평가사</div><div></div><div></div></div></div>					

## CONTENTS

<b>I. 감정평가 개요 .....</b>	<b>1</b>
1. 감정평가의 목적	
2. 기준가치	
3. 기준시점 결정 및 그 이유	
4. 실지조사 실시기간 및 내용	
5. 감정평가의 조건	
6. 감정평가의 기준 및 방법	
7. 그 밖의 사항	
<b>II. 대상 물건 개요 .....</b>	<b>4</b>
1. 전체 부동산 현황	
2. 감정평가 대상	
3. 도면	
4. 현황사진	
<b>III. 감정평가액의 산출 .....</b>	<b>34</b>
1. 개요	
2. 거래사례비교법에 의한 시산가액	
<b>IV. 감정평가액의 결정 및 의견.....</b>	<b>49</b>
1. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료	
2. 감정평가액 결정 의견	
3. 대상 물건의 감정평가액	

## I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적
2. 기준가치
3. 기준시점 결정 및 그 이유
4. 실지조사 실시기간 및 내용
5. 감정평가의 조건
6. 감정평가의 기준 및 방법
7. 그 밖의 사항

## 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 용인시 기흥구 상하동 소재 '지석역(에버라인)' 남측 인근에 위치하는 구분건물(주용도: 공동주택(아파트), 명칭: 지석마을 그대가 크레덴스, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(이하 "구분건물"이라 한다)) 제101동 제5층 제501호 외 65개호로서, 공매 목적을 위한 감정평가입니다.

## 2. 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제 5 조 제 1 항에 의거 "시장가치"를 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

## 3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 10월 16일 입니다.

## 4. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2024년 10월 16일 입니다.

## 5. 감정평가의 조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.



## 6. 감정평가의 기준 및 방법

- (1) 본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 평가관련 제규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였습니다.
- (2) 본건은 공동주택(아파트)에 대한 감정평가로, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 구분건물인바, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별·효용도 등 제반 가치형성요인과 인근 동유형 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 산정하지 않았습니다.

## 7. 그 밖의 사항

- (1) 본건 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부구조 및 위치확인 등 집합건축물대장상 등재된 건축물현황도면에 의거 확인하였습니다.
- (2) 본건은 구분소유 물건으로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제1조 및 제1조의 2 법률에 따른 요건에 부합하며, 견고한 벽체로 되어있습니다.
- (3) 토지·건물 배분비율은 한국부동산연구원에서 간행한 「집합건물 구분평가시 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)
- (4) 본건은 공매 목적의 감정평가로서, 일반거래 등 다른 목적으로 사용할 수 없으며, 평가목적을 달리할 경우 평가서의 기재내용, 감정평가액 등이 달라질 수 있습니다.

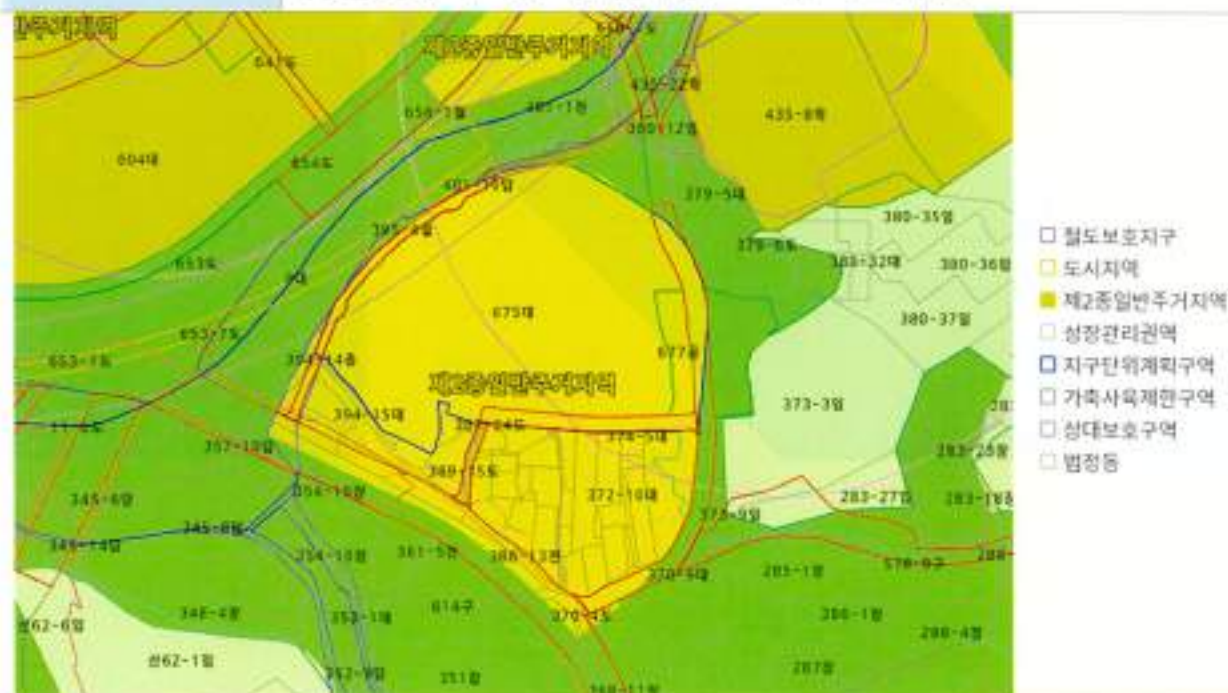
## II. 대상 물건 개요

1. 전체 부동산 현황
2. 감정평가 대상
3. 도면
4. 현황사진

## 1. 전체 부동산 현황

### (1) 본건 토지 현황

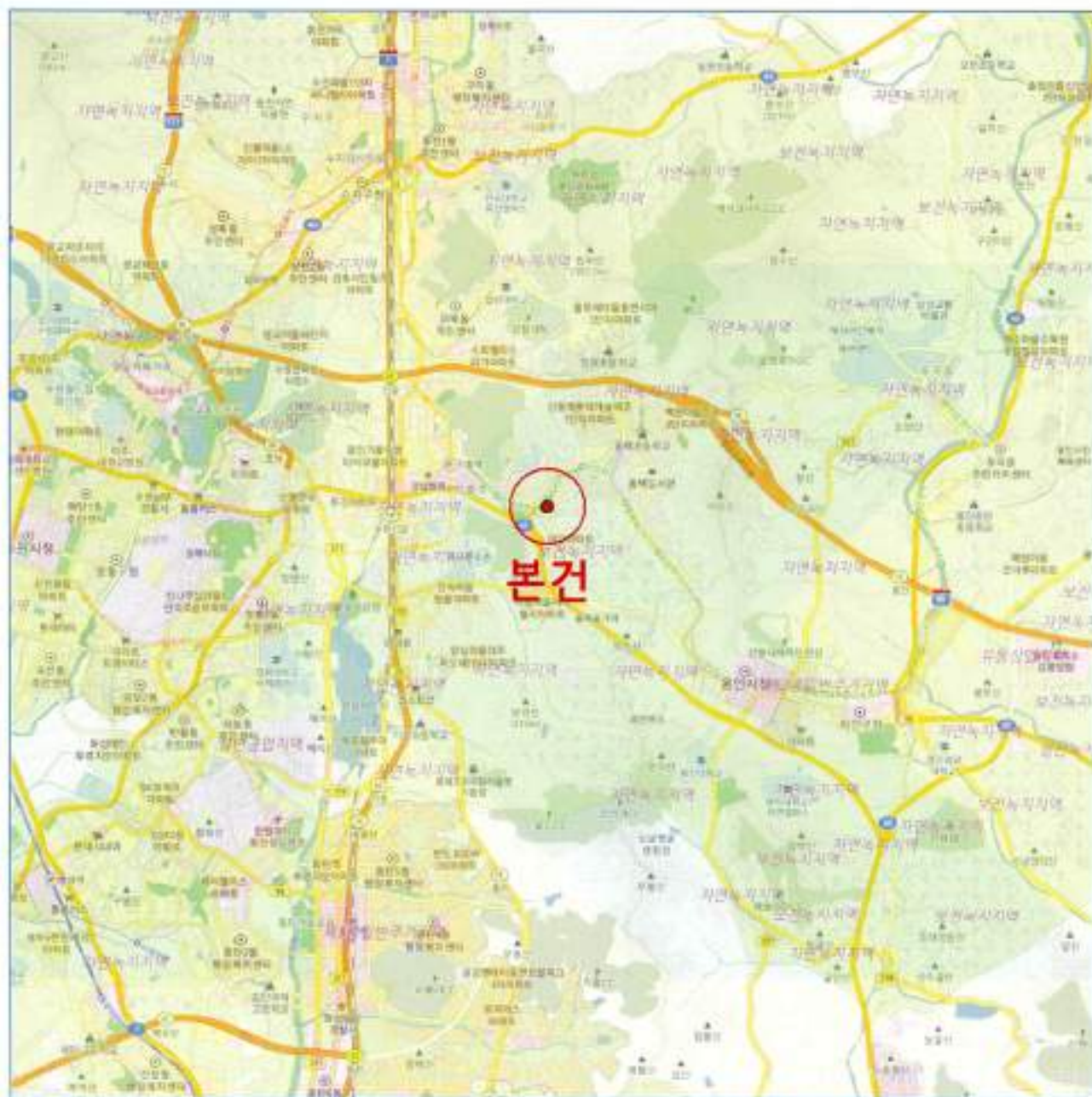
구 분	내 용
소재지	경기도 용인시 기흥구 상하동 675
지목	대
면적(㎡)	35,638.9
형상 및 지세	부정형 평지
토지 이용상황	공동주택(아파트) 건부지
도로조건	중로각지
토지이용계획	도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 소로 1 류(폭 10m~12m) (국지도로) (접합), 소로 3 류(폭 8m 미만)(접합), 중로 3 류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육 제한구역 <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구<철도안전법>



※출처 : 토지이용



[광역위치도]



※ 출처: Dams GIS

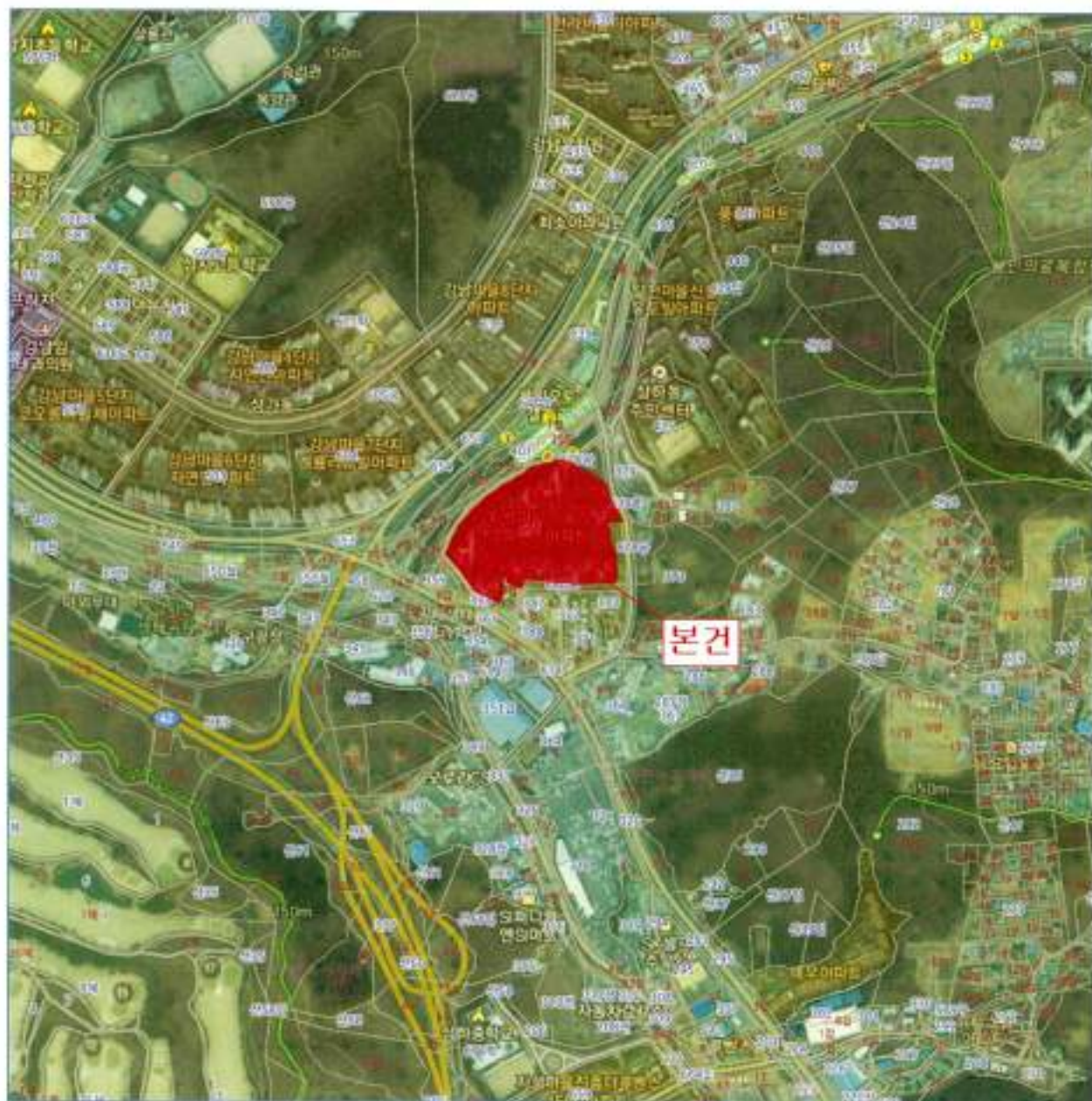
[상세위치도]



※ 출처: Dams GIS



[위성도]



※ 출처: Dams GIS

(2) 본건 건물 현황

① 전체 단지 개요

구분		내용
건물명		지석마을 그대가 크레덴스
주용도		공동주택(아파트)
대지면적		35,713.00
전체 규모		지하2층/지상22층, 8개동, 총 554세대
동별 규모	101	-/지상20층, 40세대
	102	-/지상22층, 75세대
	103	-/지상22층, 63세대
	104	-/지상22층, 63세대
	105	-/지상22층, 63세대
	106	-/지상22층, 86세대
	107	-/지상21층, 82세대
	108	-/지상22층, 82세대
	201	지하2층/-, 지하주차장
구조		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕
건축면적 / 연면적		5,175.565㎡ / 120,120.344㎡
건폐율 / 용적률		14.49% / 239.24%
주차대수		1,011대 (육내자주식 989대, 육외자주식 22대)
설비현황		난방설비, 위생 및 급배수설비, 소화전설비, 화재탐지설비, 승강기설비, 도시가스설비 등

※ 출처 : 집합건축물대장 표제부



② 각 동별 개요

[101동]

소재지	경기도 용인시 기흥구 상하동 675 (경기도 용인시 기흥구 어정로 62-28)							
명칭 동/층/호수	지석마을 그대가 크레덴스 제101동 제5층 제501호 외 5개호							
건물 의 개 황	지목	용도지역	대지면적(㎡)		연면적(㎡)		층수 (지하/지상)	
	대	2종일반주	35,713		6,440.722		-/20	
	주구조		주용도		사용승인일		단지규모	
							동수	세대/호
	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕		공동주택(아파트)		2010.10.01		8	40
설비현황	난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	도시가스 설비	기타 설비
	○	-	○	○	○	○	○	-

※ 출처 : 집합건축물대장 표제부

[103동]

소재지	경기도 용인시 기흥구 상하동 675 (경기도 용인시 기흥구 어정로 62-28)							
명칭 동/층/호수	지석마을 그대가 크레덴스 제103동 제10층 제1003호 외 4개호							
건물 의 개 황	지목	용도지역	대지면적(㎡)		연면적(㎡)		층수 (지하/지상)	
	-	-	35,713		9,024.338		-/22	
	주구조		주용도		사용승인일		단지규모	
							동수	세대/호
	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕		공동주택(아파트)		2010.10.01		8	63
설비현황	난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	도시가스 설비	기타 설비
	○	-	○	○	○	○	○	-

※ 출처 : 집합건축물대장 표제부



[104동]

소재지	경기도 용인시 기흥구 상하동 675 (경기도 용인시 기흥구 여정로 62-28)							
명칭 동/층/호수	지석마을 그대가 크레덴스 제104동 제2층 제201호 외 12개호							
건물 의 개 황	지목	용도지역	대지면적(m <sup>2</sup> )		연면적(m <sup>2</sup> )		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
	○	-	○	○	○	○	○	-

※ 출처 : 집합건축물대장 표제부

[105동]

소재지	경기도 용인시 기흥구 상하동 675 (경기도 용인시 기흥구 여정로 62-28)							
명칭 동/층/호수	지석마을 그대가 크레덴스 제105동 제5층 제503호 외 7개호							
건물 의 개 황	지목	용도지역	대지면적(m <sup>2</sup> )		연면적(m <sup>2</sup> )		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
	○	-	○	○	○	○	○	-

※ 출처 : 집합건축물대장 표제부

[106동]

소재지	경기도 용인시 기흥구 상하동 675 (경기도 용인시 기흥구 어정로 62-28)							
명칭 동/층/호수	지석마을 그대가 크레딧스 제106동 제2층 제201호 외 8개호							
건물 의 개 황	지목	용도지역	대지면적(㎡)		연면적(㎡)		층수 (지하/지상)	
	-	-	35,713		13,885.07		-/22	
	주구조		주용도		사용승인일		단지규모	
							동수	세대/호
	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕		공동주택(아파트)		2010.10.01		8	86
설비현황	난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설 비	화재탐지 설 비	승강기 설 비	도시가스 설 비	기타 설비
	○	-	○	○	○	○	○	-

※ 출처 : 집합건축물대장 표제부

[107동]

소재지	경기도 용인시 기흥구 상하동 675 (경기도 용인시 기흥구 어정로 62-28)							
명칭 동/층/호수	지석마을 그대가 크레딧스 제107동 제10층 제1004호 외 6개호							
건물 의 개 황	지목	용도지역	대지면적(㎡)		연면적(㎡)		층수 (지하/지상)	
	-	-	35,713		15,797.708		-/21	
	주구조		주용도		사용승인일		단지규모	
							동수	세대/호
	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕		공동주택(아파트)		2010.10.01		8	82
설비현황	난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설 비	화재탐지 설 비	승강기 설 비	도시가스 설 비	기타 설비
	○	-	○	○	○	○	○	-

※ 출처 : 집합건축물대장 표제부

[108동]

소재지	경기도 용인시 기흥구 상하동 675 (경기도 용인시 기흥구 어정로 62-28)							
명칭 동/층/호수	지석마을 그대가 크레덴스 제108동 제2층 제203호 외 17개호							
건물 의 개 황	지목	용도지역	대지면적(m <sup>2</sup> )		연면적(m <sup>2</sup> )		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 설 비	화재탐지 설 비	승강기 설 비	도시가스 설 비	기타 설비
	○	-	○	○	○	○	○	-

※ 출처 : 집합건축물대장 표제부



## 2. 감정평가 대상

본 감정평가 대상은 경기도 용인시 기흥구 상하동 675에 소재하는 공동주택(아파트) 내 총 66개호입니다.

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
(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

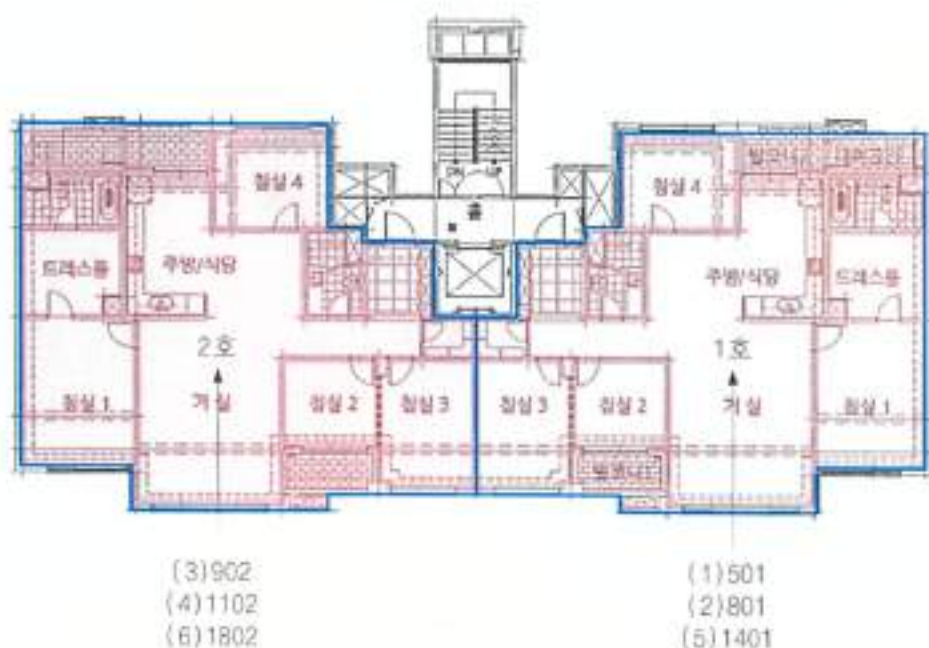
기호	명칭 동/층/호	전유면적(㎡)		공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권 (㎡)	비고
		공부	사정				
(23)	지석마을 그대가 크레덴스 104/21/2102	112.572	112.572	87.119	199.691	58.3914	아파트
(24)	지석마을 그대가 크레덴스 104/21/2103	113.348	113.348	87.719	201.067	58.794	아파트
(25)	지석마을 그대가 크레덴스 105/7/701	113.348	113.348	87.719	201.067	58.794	아파트
(26)	지석마을 그대가 크레덴스 105/9/902	112.572	112.572	87.119	199.691	58.3914	아파트
(27)	지석마을 그대가 크레덴스 105/11/1102	112.572	112.572	87.119	199.691	58.3914	아파트
(28)	지석마을 그대가 크레덴스 105/12/1202	112.572	112.572	87.119	199.691	58.3914	아파트
(29)	지석마을 그대가 크레덴스 105/16/1601	113.348	113.348	87.719	201.067	58.794	아파트
(30)	지석마을 그대가 크레덴스 105/16/1603	113.348	113.348	87.719	201.067	58.794	아파트
(31)	지석마을 그대가 크레덴스 105/17/1701	113.348	113.348	87.719	201.067	58.794	아파트
(32)	지석마을 그대가 크레덴스 105/20/2003	113.348	113.348	87.719	201.067	58.794	아파트
(33)	지석마을 그대가 크레덴스 106/2/201	132.692	132.692	96.07	228.762	68.8278	아파트
(34)	지석마을 그대가 크레덴스 106/2/203	132.692	132.692	96.07	228.762	68.8278	아파트
(35)	지석마을 그대가 크레덴스 106/4/404	132.692	132.692	96.07	228.762	68.8278	아파트
(36)	지석마을 그대가 크레덴스 106/5/503	132.692	132.692	96.07	228.762	68.8278	아파트
(37)	지석마을 그대가 크레덴스 106/10/1002	132.692	132.692	96.07	228.762	68.8278	아파트
(38)	지석마을 그대가 크레덴스 106/11/1102	132.692	132.692	96.07	228.762	68.8278	아파트
(39)	지석마을 그대가 크레덴스 106/13/1304	132.692	132.692	96.07	228.762	68.8278	아파트
(40)	지석마을 그대가 크레덴스 106/20/2004	132.692	132.692	96.07	228.762	68.8278	아파트
(41)	지석마을 그대가 크레덴스 106/21/2101	132.692	132.692	96.07	228.762	68.8278	아파트
(42)	지석마을 그대가 크레덴스 107/10/1004	163.56	163.56	112.062	275.622	84.8391	아파트
(43)	지석마을 그대가 크레덴스 107/11/1101	163.56	163.56	112.062	275.622	84.8391	아파트
(44)	지석마을 그대가 크레덴스 107/12/1201	163.56	163.56	112.062	275.622	84.8391	아파트
(45)	지석마을 그대가 크레덴스 107/12/1202	163.56	163.56	112.062	275.622	84.8391	아파트
(46)	지석마을 그대가 크레덴스 107/15/1501	163.56	163.56	112.062	275.622	84.8391	아파트



기호	명칭 동/층/호	전유면적(㎡)		공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권 (㎡)	비고
		공부	사정				
(47)	지석마을 그대가 크레덴스 107/16/1603	163.56	163.56	112.062	275.622	84.8391	아파트
(48)	지석마을 그대가 크레덴스 107/19/1901	163.56	163.56	112.062	275.622	84.8391	아파트
(49)	지석마을 그대가 크레덴스 108/2/203	133.539	133.539	95.489	229.028	69.2671	아파트
(50)	지석마을 그대가 크레덴스 108/2/204	133.539	133.539	95.489	229.028	69.2671	아파트
(51)	지석마을 그대가 크레덴스 108/3/302	133.539	133.539	95.489	229.028	69.2671	아파트
(52)	지석마을 그대가 크레덴스 108/3/304	133.539	133.539	95.489	229.028	69.2671	아파트
(53)	지석마을 그대가 크레덴스 108/5/502	133.539	133.539	95.489	229.028	69.2671	아파트
(54)	지석마을 그대가 크레덴스 108/6/603	133.539	133.539	95.489	229.028	69.2671	아파트
(55)	지석마을 그대가 크레덴스 108/7/703	133.539	133.539	95.489	229.028	69.2671	아파트
(56)	지석마을 그대가 크레덴스 108/8/801	133.539	133.539	95.489	229.028	69.2671	아파트
(57)	지석마을 그대가 크레덴스 108/8/803	133.539	133.539	95.489	229.028	69.2671	아파트
(58)	지석마을 그대가 크레덴스 108/9/904	133.539	133.539	95.489	229.028	69.2671	아파트
(59)	지석마을 그대가 크레덴스 108/11/1104	133.539	133.539	95.489	229.028	69.2671	아파트
(60)	지석마을 그대가 크레덴스 108/12/1202	133.539	133.539	95.489	229.028	69.2671	아파트
(61)	지석마을 그대가 크레덴스 108/15/1501	133.539	133.539	95.489	229.028	69.2671	아파트
(62)	지석마을 그대가 크레덴스 108/16/1603	133.539	133.539	95.489	229.028	69.2671	아파트
(63)	지석마을 그대가 크레덴스 108/19/1902	133.539	133.539	95.489	229.028	69.2671	아파트
(64)	지석마을 그대가 크레덴스 108/20/2001	133.539	133.539	95.489	229.028	69.2671	아파트
(65)	지석마을 그대가 크레덴스 108/20/2002	133.539	133.539	95.489	229.028	69.2671	아파트
(66)	지석마을 그대가 크레덴스 108/22/2201	133.539	133.539	95.489	229.028	69.2671	아파트
합계		8,485.700	8,485.700	6,217.2940	14,702.9940	4,401.5601	-

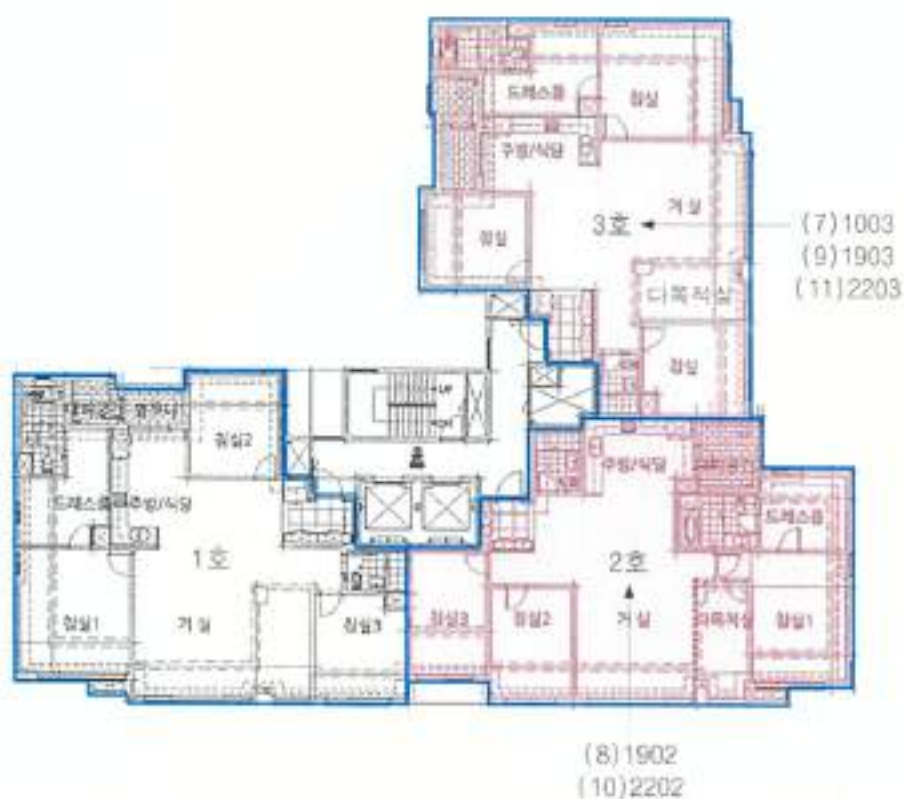
### 3. 도면

4



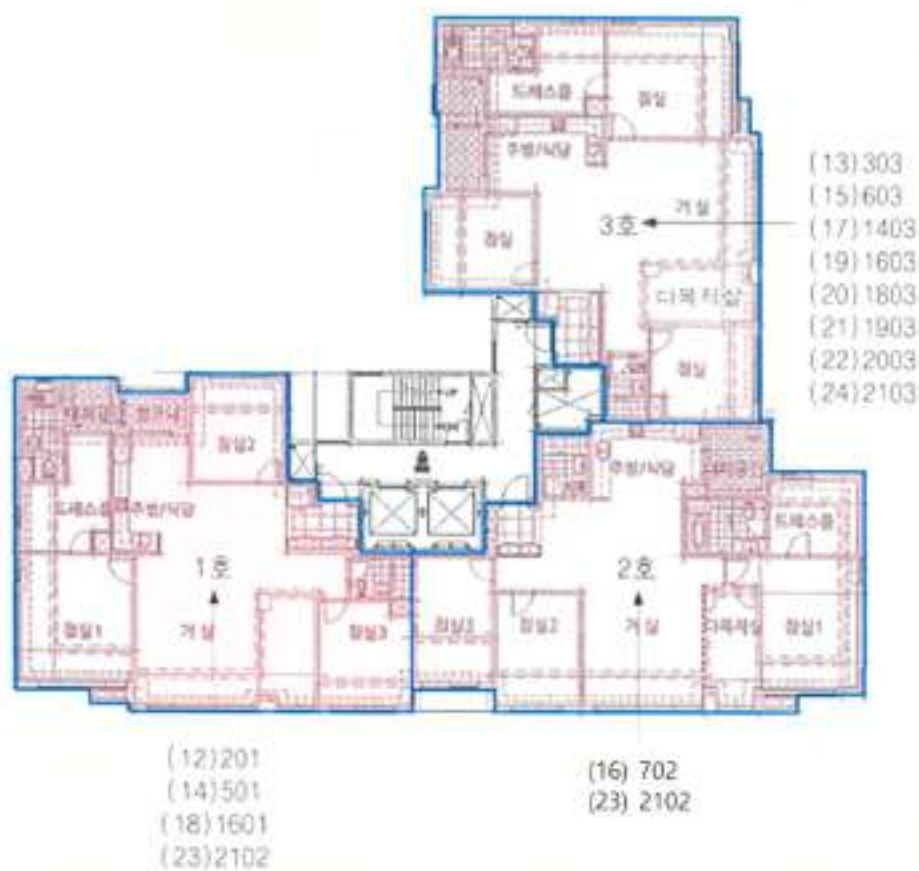
< 지석마을그대가크레딧스 제101동 제5,8,9,11,14,18층(동일) >

4



< 자석마을그대가크레던스 제103동 제10,19,22층(동일) >

4



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



4



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



4



< 지석마을그대가크레던스 제106동 제2층 >

4



(35) 404

< 지석마을그대가크레덴스 제106동 제4층 >

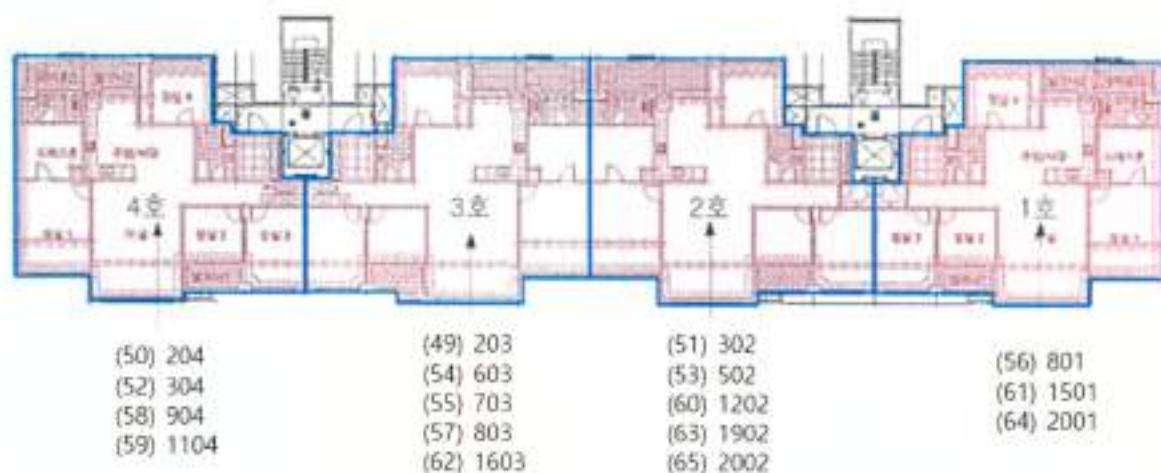
4



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



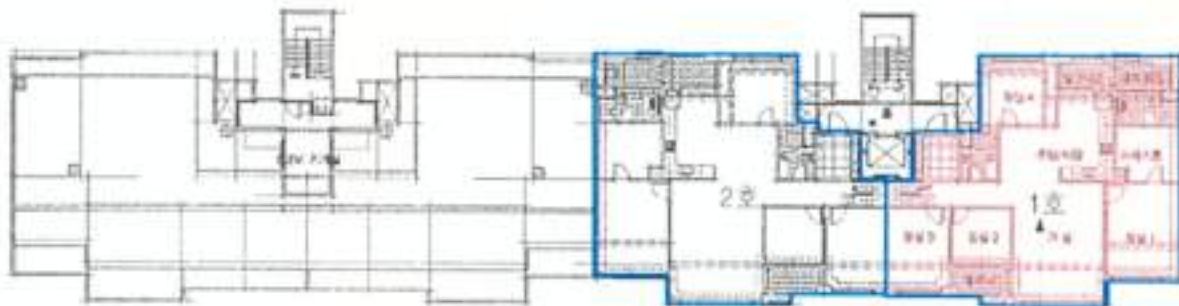
4



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



4



(66) 2201

< 지석마을그대가크레딤스 제108동 제22층 >

※ 출처: 집합건축물대장 건물현황도

#### 4. 현황사진



[ 101동 전경 ]



[ 103동 전경 ]



[ 104동 전경 ]



[ 105동 전경 ]





[ 106동 전경 ]



[ 107동 전경 ]





[ 108동 전경 ]



[ 단지 주출입구 ]



[ 단지 주출입구 도로 ]



[ 단지 후면 출입구 ]





[ 단지 후면 출입구 도로 ]



[ 지하철역(지석역) 연결 다리 ]



[ 단지 내부 ]



[ 단지 커뮤니티시설 ]



## Ⅲ. 감정평가액의 산출

1. 개요
2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

## 1. 개요

본건은 공동주택(아파트) 66개호에 대한 감정평가로, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 구분건물인바, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 입지조건과 건물의 구조, 용재, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가치형성요인과 인근 동유형 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 거래사례비교법으로 감정평가 하였습니다. 단, 동·유형의 수익사례 포착이 어려운 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 따른 수익환원법에 의한 시산가액은 별도 산정치 않았습니다.

## 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### (1) 감정평가방법

거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법으로 산식은 아래와 같습니다.

$$\text{거래사례비교법} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

(2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 비교 거래사례의 선정

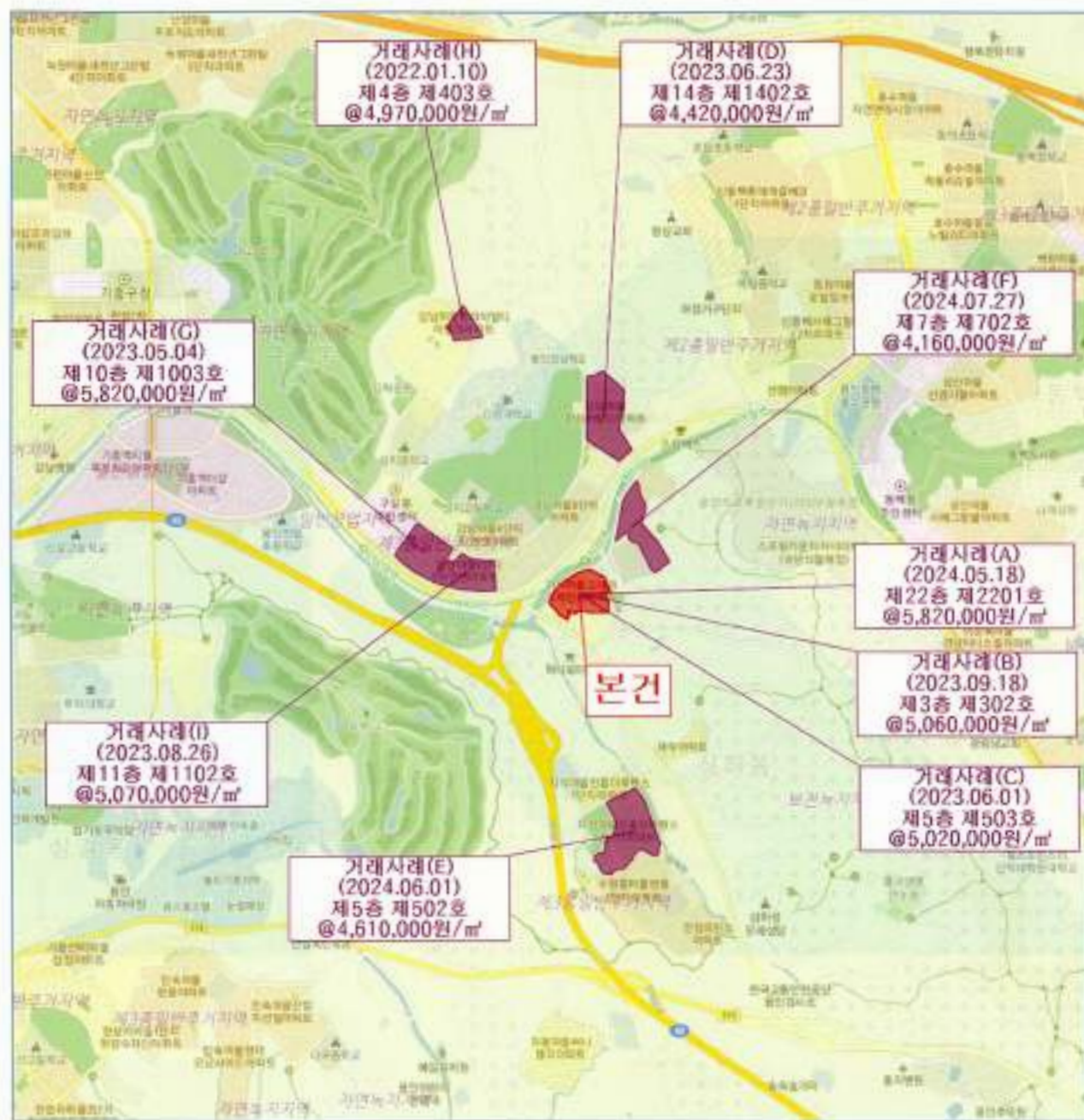
① 인근 유사부동산 거래사례

기호	소재지	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	이용상황	거래금액 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인일
A	상하동 675	지석마을 그대가 크레덴스 104/22/2201	113.348	아파트	660,000,000	5,820,000	2024.05.18
							2010.10.01
B	상하동 675	지석마을 그대가 크레덴스 104/3/302	112.572	아파트	570,000,000	5,060,000	2023.09.18
							2010.10.01
C	상하동 675	지석마을 그대가 크레덴스 105/5/503	113.348	아파트	569,000,000	5,020,000	2023.06.01
							2010.10.01
D	상하동 630	강남마을 한라비발디 902/14/1402	123.25	아파트	545,000,000	4,420,000	2023.06.23
							2004.05.25
E	상하동 660	지석마을 진흥 더루벤스 201/5/502	101.98	아파트	470,000,000	4,610,000	2024.06.01
							2008.12.31
F	상하동 656	갈천마을신일유토피아아파트 107/7/702	101.04	아파트	420,000,000	4,160,000	2024.07.27
							2004.12.08
G	구갈동 597	강남마을코오롱하늘채아파트 506/10/1003	102.66	아파트	597,000,000	5,820,000	2023.05.04
							2004.09.24
H	구갈동 544	강남마을한라비발디아델70 202/4/403	150.859	아파트	750,000,000	4,970,000	2022.01.10
							2005.05.27
I	구갈동 603	강남마을 자연엔 603/11/1102	118.227	아파트	600,000,000	5,070,000	2023.08.26
							2004.08.05

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)



※ 인근 유사부동산 거래사례 위치도



※출처 : Dams GIS



## ② 비교 거래사례의 선정 및 사유

상기 사례 중 본건 건물 내 거래사례로서 본건과 물적 유사성이 높아 비교가능성이 높은 거래사례 B 를 비교 사례로 선정하였습니다.

기호	소재지	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	이용상황	거래금액 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인일
B	상하동 675	지석마을 그대가 크레덴스 104/3/302	112.572	아파트	570,000,000	5,060,000	2023.09.18
							2010.10.01

## 2) 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다. (1.000)

## 3) 시점수정

### ■ 사례 기호(B) : 본건 기호 (1)-(66) (공동주택(아파트))

본건은 구분건물(공동주택(아파트))로서 「감정평가에 관한 규칙」 제 14 조 제 2 항 제 2 호의 지가변동률, 한국 은행에서 조사 발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한 바, 한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사 중 경기 경북 2 권 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	91.3	2023.08
기준시점 당시 매매가격지수	91.5	2024.09
시점수정치	1.00219	91.5 / 91.3

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

■ 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	1.01	1.00	0.92	0.93	1.00	0.930
2	B	1.00	1.00	1.02	1.00	0.92	0.94	1.00	0.940
3	B	1.00	1.00	1.02	1.00	0.92	0.94	1.00	0.940
4	B	1.00	1.00	1.03	1.00	0.92	0.95	1.00	0.950
5	B	1.00	1.00	1.04	1.00	0.92	0.96	1.00	0.960
6	B	1.00	1.00	1.05	1.00	0.92	0.97	1.00	0.970
7	B	1.00	1.00	1.02	0.96	1.00	0.98	1.00	0.980
8	B	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.05	1.00	1.050
9	B	1.00	1.00	1.05	0.96	1.00	1.01	1.00	1.010
10	B	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.05	1.00	1.050
11	B	1.00	1.00	1.05	0.96	1.00	1.01	1.00	1.010
12	B	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
13	B	1.00	1.00	1.00	0.96	1.00	0.96	1.00	0.960
14	B	1.00	1.00	1.01	1.00	1.00	1.01	1.00	1.010
15	B	1.00	1.00	1.01	0.96	1.00	0.97	1.00	0.970
16	B	1.00	1.00	1.01	1.00	1.00	1.01	1.00	1.010
17	B	1.00	1.00	1.04	0.96	1.00	1.00	1.00	1.000
18	B	1.00	1.00	1.04	1.00	1.00	1.04	1.00	1.040
19	B	1.00	1.00	1.04	0.96	1.00	1.00	1.00	1.000
20	B	1.00	1.00	1.05	0.96	1.00	1.01	1.00	1.010
21	B	1.00	1.00	1.05	0.96	1.00	1.01	1.00	1.010
22	B	1.00	1.00	1.05	0.96	1.00	1.01	1.00	1.010
23	B	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.05	1.00	1.050
24	B	1.00	1.00	1.05	0.96	1.00	1.01	1.00	1.010

본건 기호	사례 기호	외부요인※1)	내부요인※2)	호별요인※3)				기타 요인 ※4)	비교치
				층별	위치별	연적 기타	계		
25	B	1.00	1.00	1.01	1.00	1.00	1.01	1.00	1.010
26	B	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.02	1.00	1.020
27	B	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.03	1.00	1.030
28	B	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.03	1.00	1.030
29	B	1.00	1.00	1.04	1.00	1.00	1.04	1.00	1.040
30	B	1.00	1.00	1.04	0.96	1.00	1.00	1.00	1.000
31	B	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.05	1.00	1.050
32	B	1.00	1.00	1.05	0.96	1.00	1.01	1.00	1.010
33	B	1.00	1.00	1.00	1.00	0.92	0.92	1.00	0.920
34	B	1.00	1.00	1.00	1.00	0.92	0.92	1.00	0.920
35	B	1.00	1.00	1.00	1.00	0.92	0.92	1.00	0.920
36	B	1.00	1.00	1.01	1.00	0.92	0.93	1.00	0.930
37	B	1.00	1.00	1.02	1.00	0.92	0.94	1.00	0.940
38	B	1.00	1.00	1.03	1.00	0.92	0.95	1.00	0.950
39	B	1.00	1.00	1.03	1.00	0.92	0.95	1.00	0.950
40	B	1.00	1.00	1.05	1.00	0.92	0.97	1.00	0.970
41	B	1.00	1.00	1.05	1.00	0.92	0.97	1.00	0.970
42	B	1.00	1.00	1.02	1.00	0.81	0.83	1.00	0.830
43	B	1.00	1.00	1.03	1.00	0.81	0.83	1.00	0.830
44	B	1.00	1.00	1.03	1.00	0.81	0.83	1.00	0.830
45	B	1.00	1.00	1.03	1.00	0.81	0.83	1.00	0.830
46	B	1.00	1.00	1.04	1.00	0.81	0.84	1.00	0.840
47	B	1.00	1.00	1.04	1.00	0.81	0.84	1.00	0.840
48	B	1.00	1.00	1.05	1.00	0.81	0.85	1.00	0.850
49	B	1.00	1.00	1.00	1.00	0.92	0.92	1.00	0.920



본건 기호	사례 기호	외부요인※1)	내부요인※2)	호별요인※3)				기타 요인 ※4)	비교치
				층별	위치별	면적 기타	계		
50	B	1.00	1.00	1.00	1.00	0.92	0.92	1.00	0.920
51	B	1.00	1.00	1.00	1.00	0.92	0.92	1.00	0.920
52	B	1.00	1.00	1.00	1.00	0.92	0.92	1.00	0.920
53	B	1.00	1.00	1.01	1.00	0.92	0.93	1.00	0.930
54	B	1.00	1.00	1.01	1.00	0.92	0.93	1.00	0.930
55	B	1.00	1.00	1.01	1.00	0.92	0.93	1.00	0.930
56	B	1.00	1.00	1.02	1.00	0.92	0.94	1.00	0.940
57	B	1.00	1.00	1.02	1.00	0.92	0.94	1.00	0.940
58	B	1.00	1.00	1.02	1.00	0.92	0.94	1.00	0.940
59	B	1.00	1.00	1.03	1.00	0.92	0.95	1.00	0.950
60	B	1.00	1.00	1.03	1.00	0.92	0.95	1.00	0.950
61	B	1.00	1.00	1.04	1.00	0.92	0.96	1.00	0.960
62	B	1.00	1.00	1.04	1.00	0.92	0.96	1.00	0.960
63	B	1.00	1.00	1.05	1.00	0.92	0.97	1.00	0.970
64	B	1.00	1.00	1.05	1.00	0.92	0.97	1.00	0.970
65	B	1.00	1.00	1.05	1.00	0.92	0.97	1.00	0.970
66	B	1.00	1.00	1.05	1.00	0.92	0.97	1.00	0.970

※1) 외부요인 : 동일 아파트 사례로서 대체로 유사합니다.

※2) 내부요인 : 동일 아파트 사례로서 대체로 유사합니다.

※3) 호별요인 : 층별 효용, 전유부분 및 대지사용권 면적, 호별 효용(호 배치에 따른 향별 효용) 등을 고려하였습니다.

※4) 기타요인 : 대체로 유사합니다.

5) 거래사례비교법에 의한 단가 산정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	5,060,000	1.000	1.00219	0.930	4,716,106	4,720,000
2	5,060,000	1.000	1.00219	0.940	4,766,817	4,770,000
3	5,060,000	1.000	1.00219	0.940	4,766,817	4,770,000
4	5,060,000	1.000	1.00219	0.950	4,817,527	4,820,000
5	5,060,000	1.000	1.00219	0.960	4,868,238	4,870,000
6	5,060,000	1.000	1.00219	0.970	4,918,949	4,920,000
7	5,060,000	1.000	1.00219	0.980	4,969,660	4,970,000
8	5,060,000	1.000	1.00219	1.050	5,324,635	5,320,000
9	5,060,000	1.000	1.00219	1.010	5,121,792	5,120,000
10	5,060,000	1.000	1.00219	1.050	5,324,635	5,320,000
11	5,060,000	1.000	1.00219	1.010	5,121,792	5,120,000
12	5,060,000	1.000	1.00219	1.000	5,071,081	5,070,000
13	5,060,000	1.000	1.00219	0.960	4,868,238	4,870,000
14	5,060,000	1.000	1.00219	1.010	5,121,792	5,120,000
15	5,060,000	1.000	1.00219	0.970	4,918,949	4,920,000
16	5,060,000	1.000	1.00219	1.010	5,121,792	5,120,000
17	5,060,000	1.000	1.00219	1.000	5,071,081	5,070,000
18	5,060,000	1.000	1.00219	1.040	5,273,925	5,270,000
19	5,060,000	1.000	1.00219	1.000	5,071,081	5,070,000
20	5,060,000	1.000	1.00219	1.010	5,121,792	5,120,000
21	5,060,000	1.000	1.00219	1.010	5,121,792	5,120,000
22	5,060,000	1.000	1.00219	1.010	5,121,792	5,120,000
23	5,060,000	1.000	1.00219	1.050	5,324,635	5,320,000
24	5,060,000	1.000	1.00219	1.010	5,121,792	5,120,000
25	5,060,000	1.000	1.00219	1.010	5,121,792	5,120,000

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
26	5,060,000	1.000	1.00219	1.020	5,172,503	5,170,000
27	5,060,000	1.000	1.00219	1.030	5,223,214	5,220,000
28	5,060,000	1.000	1.00219	1.030	5,223,214	5,220,000
29	5,060,000	1.000	1.00219	1.040	5,273,925	5,270,000
30	5,060,000	1.000	1.00219	1.000	5,071,081	5,070,000
31	5,060,000	1.000	1.00219	1.050	5,324,635	5,320,000
32	5,060,000	1.000	1.00219	1.010	5,121,792	5,120,000
33	5,060,000	1.000	1.00219	0.920	4,665,395	4,670,000
34	5,060,000	1.000	1.00219	0.920	4,665,395	4,670,000
35	5,060,000	1.000	1.00219	0.920	4,665,395	4,670,000
36	5,060,000	1.000	1.00219	0.930	4,716,106	4,720,000
37	5,060,000	1.000	1.00219	0.940	4,766,817	4,770,000
38	5,060,000	1.000	1.00219	0.950	4,817,527	4,820,000
39	5,060,000	1.000	1.00219	0.950	4,817,527	4,820,000
40	5,060,000	1.000	1.00219	0.970	4,918,949	4,920,000
41	5,060,000	1.000	1.00219	0.970	4,918,949	4,920,000
42	5,060,000	1.000	1.00219	0.830	4,208,998	4,210,000
43	5,060,000	1.000	1.00219	0.830	4,208,998	4,210,000
44	5,060,000	1.000	1.00219	0.830	4,208,998	4,210,000
45	5,060,000	1.000	1.00219	0.830	4,208,998	4,210,000
46	5,060,000	1.000	1.00219	0.840	4,259,708	4,260,000
47	5,060,000	1.000	1.00219	0.840	4,259,708	4,260,000
48	5,060,000	1.000	1.00219	0.850	4,310,419	4,310,000
49	5,060,000	1.000	1.00219	0.920	4,665,395	4,670,000
50	5,060,000	1.000	1.00219	0.920	4,665,395	4,670,000
51	5,060,000	1.000	1.00219	0.920	4,665,395	4,670,000



기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	사점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
52	5,060,000	1.000	1.00219	0.920	4,665,395	4,670,000
53	5,060,000	1.000	1.00219	0.930	4,716,106	4,720,000
54	5,060,000	1.000	1.00219	0.930	4,716,106	4,720,000
55	5,060,000	1.000	1.00219	0.930	4,716,106	4,720,000
56	5,060,000	1.000	1.00219	0.940	4,766,817	4,770,000
57	5,060,000	1.000	1.00219	0.940	4,766,817	4,770,000
58	5,060,000	1.000	1.00219	0.940	4,766,817	4,770,000
59	5,060,000	1.000	1.00219	0.950	4,817,527	4,820,000
60	5,060,000	1.000	1.00219	0.950	4,817,527	4,820,000
61	5,060,000	1.000	1.00219	0.960	4,868,238	4,870,000
62	5,060,000	1.000	1.00219	0.960	4,868,238	4,870,000
63	5,060,000	1.000	1.00219	0.970	4,918,949	4,920,000
64	5,060,000	1.000	1.00219	0.970	4,918,949	4,920,000
65	5,060,000	1.000	1.00219	0.970	4,918,949	4,920,000
66	5,060,000	1.000	1.00219	0.970	4,918,949	4,920,000

※ 결정단가 유효숫자 세자리 미만 반올림

## 6) 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	영칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
1	지석마을 그대가 크레던스 101/5/501	133.539	4,720,000	630,304,080	630,000,000
2	지석마을 그대가 크레던스 101/8/801	133.539	4,770,000	636,981,030	637,000,000
3	지석마을 그대가 크레던스 101/9/902	133.539	4,770,000	636,981,030	637,000,000
4	지석마을 그대가 크레던스 101/11/1102	133.539	4,820,000	643,657,980	644,000,000
5	지석마을 그대가 크레던스 101/14/1401	133.539	4,870,000	650,334,930	650,000,000
6	지석마을 그대가 크레던스 101/18/1802	133.539	4,920,000	657,011,880	657,000,000
7	지석마을 그대가 크레던스 103/10/1003	113.348	4,970,000	563,339,560	563,000,000
8	지석마을 그대가 크레던스 103/19/1902	112.572	5,320,000	598,883,040	599,000,000
9	지석마을 그대가 크레던스 103/19/1903	113.348	5,120,000	580,341,760	580,000,000
10	지석마을 그대가 크레던스 103/22/2202	112.572	5,320,000	598,883,040	599,000,000
11	지석마을 그대가 크레던스 103/22/2203	113.348	5,120,000	580,341,760	580,000,000
12	지석마을 그대가 크레던스 104/2/201	113.348	5,070,000	574,674,360	575,000,000
13	지석마을 그대가 크레던스 104/3/303	113.348	4,870,000	552,004,760	552,000,000
14	지석마을 그대가 크레던스 104/5/501	113.348	5,120,000	580,341,760	580,000,000
15	지석마을 그대가 크레던스 104/6/603	113.348	4,920,000	557,672,160	558,000,000
16	지석마을 그대가 크레던스 104/7/702	112.572	5,120,000	576,368,640	576,000,000
17	지석마을 그대가 크레던스 104/14/1403	113.348	5,070,000	574,674,360	575,000,000
18	지석마을 그대가 크레던스 104/16/1601	113.348	5,270,000	597,343,960	597,000,000
19	지석마을 그대가 크레던스 104/16/1603	113.348	5,070,000	574,674,360	575,000,000
20	지석마을 그대가 크레던스 104/18/1803	113.348	5,120,000	580,341,760	580,000,000
21	지석마을 그대가 크레던스 104/19/1903	113.348	5,120,000	580,341,760	580,000,000
22	지석마을 그대가 크레던스 104/20/2003	113.348	5,120,000	580,341,760	580,000,000
23	지석마을 그대가 크레던스 104/21/2102	112.572	5,320,000	598,883,040	599,000,000
24	지석마을 그대가 크레던스 104/21/2103	113.348	5,120,000	580,341,760	580,000,000

기호	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
25	지석마을 그대가 크레던스 105/7/701	113.348	5,120,000	580,341,760	580,000,000
26	지석마을 그대가 크레던스 105/9/902	112.572	5,170,000	581,997,240	582,000,000
27	지석마을 그대가 크레던스 105/11/1102	112.572	5,220,000	587,625,840	588,000,000
28	지석마을 그대가 크레던스 105/12/1202	112.572	5,220,000	587,625,840	588,000,000
29	지석마을 그대가 크레던스 105/16/1601	113.348	5,270,000	597,343,960	597,000,000
30	지석마을 그대가 크레던스 105/16/1603	113.348	5,070,000	574,674,360	575,000,000
31	지석마을 그대가 크레던스 105/17/1701	113.348	5,320,000	603,011,360	603,000,000
32	지석마을 그대가 크레던스 105/20/2003	113.348	5,120,000	580,341,760	580,000,000
33	지석마을 그대가 크레던스 106/2/201	132.692	4,670,000	619,671,640	620,000,000
34	지석마을 그대가 크레던스 106/2/203	132.692	4,670,000	619,671,640	620,000,000
35	지석마을 그대가 크레던스 106/4/404	132.692	4,670,000	619,671,640	620,000,000
36	지석마을 그대가 크레던스 106/5/503	132.692	4,720,000	626,306,240	626,000,000
37	지석마을 그대가 크레던스 106/10/1002	132.692	4,770,000	632,940,840	633,000,000
38	지석마을 그대가 크레던스 106/11/1102	132.692	4,820,000	639,575,440	640,000,000
39	지석마을 그대가 크레던스 106/13/1304	132.692	4,820,000	639,575,440	640,000,000
40	지석마을 그대가 크레던스 106/20/2004	132.692	4,920,000	652,844,640	653,000,000
41	지석마을 그대가 크레던스 106/21/2101	132.692	4,920,000	652,844,640	653,000,000
42	지석마을 그대가 크레던스 107/10/1004	163.56	4,210,000	688,587,600	689,000,000
43	지석마을 그대가 크레던스 107/11/1101	163.56	4,210,000	688,587,600	689,000,000
44	지석마을 그대가 크레던스 107/12/1201	163.56	4,210,000	688,587,600	689,000,000
45	지석마을 그대가 크레던스 107/12/1202	163.56	4,210,000	688,587,600	689,000,000
46	지석마을 그대가 크레던스 107/15/1501	163.56	4,260,000	696,765,600	697,000,000
47	지석마을 그대가 크레던스 107/16/1603	163.56	4,260,000	696,765,600	697,000,000
48	지석마을 그대가 크레던스 107/19/1901	163.56	4,310,000	704,943,600	705,000,000
49	지석마을 그대가 크레던스 108/2/203	133.539	4,670,000	623,627,130	624,000,000



기호	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
50	지석마을 그대가 크레던스 108/2/204	133.539	4,670,000	623,627,130	624,000,000
51	지석마을 그대가 크레던스 108/3/302	133.539	4,670,000	623,627,130	624,000,000
52	지석마을 그대가 크레던스 108/3/304	133.539	4,670,000	623,627,130	624,000,000
53	지석마을 그대가 크레던스 108/5/502	133.539	4,720,000	630,304,080	630,000,000
54	지석마을 그대가 크레던스 108/6/603	133.539	4,720,000	630,304,080	630,000,000
55	지석마을 그대가 크레던스 108/7/703	133.539	4,720,000	630,304,080	630,000,000
56	지석마을 그대가 크레던스 108/8/801	133.539	4,770,000	636,981,030	637,000,000
57	지석마을 그대가 크레던스 108/8/803	133.539	4,770,000	636,981,030	637,000,000
58	지석마을 그대가 크레던스 108/9/904	133.539	4,770,000	636,981,030	637,000,000
59	지석마을 그대가 크레던스 108/11/1104	133.539	4,820,000	643,657,980	644,000,000
60	지석마을 그대가 크레던스 108/12/1202	133.539	4,820,000	643,657,980	644,000,000
61	지석마을 그대가 크레던스 108/15/1501	133.539	4,870,000	650,334,930	650,000,000
62	지석마을 그대가 크레던스 108/16/1603	133.539	4,870,000	650,334,930	650,000,000
63	지석마을 그대가 크레던스 108/19/1902	133.539	4,920,000	657,011,880	657,000,000
64	지석마을 그대가 크레던스 108/20/2001	133.539	4,920,000	657,011,880	657,000,000
65	지석마을 그대가 크레던스 108/20/2002	133.539	4,920,000	657,011,880	657,000,000
66	지석마을 그대가 크레던스 108/22/2201	133.539	4,920,000	657,011,880	657,000,000
합계	-	8,485.700	-	-	41,049,000,000

주) 시산가액 유효숫자 세자리 미만 반올림

## IV. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료
2. 감정평가액 결정 의견
3. 대상 물건의 감정평가액

## 1. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

### (1) 본건 아파트 가격 수준

구 분	가격수준 (전유면적 기준)	비 고
본건 건물 내	4,500,000~5,800,000원/m <sup>2</sup> 수준	-

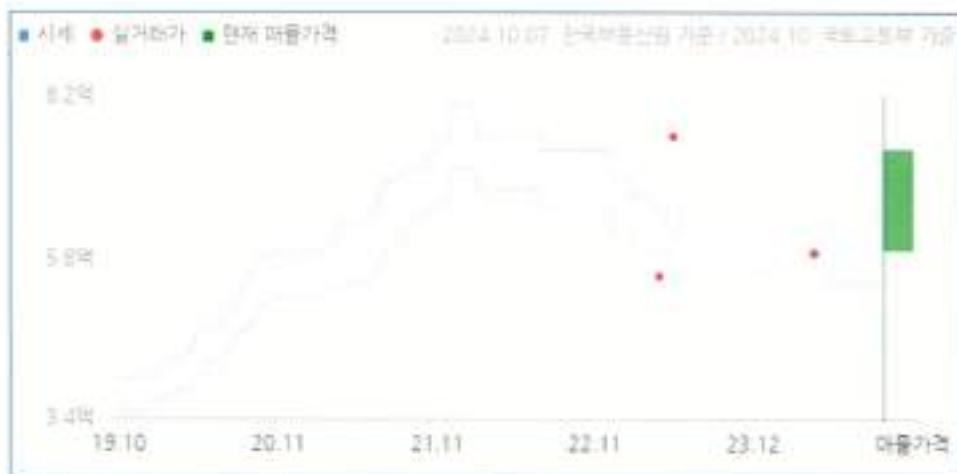
층별, 호별 효용 등에 따라 가격차이가 발생 할 수 있습니다.

### (2) 본건 아파트 과거 실거래가 추이 (출처: 네이버부동산)

#### -112 타입



#### -133 타입





-163 타입



(3) 경매시장 추이(1년간 평균 낙찰가율)

(인포케어, [www.infocare.co.kr](http://www.infocare.co.kr))

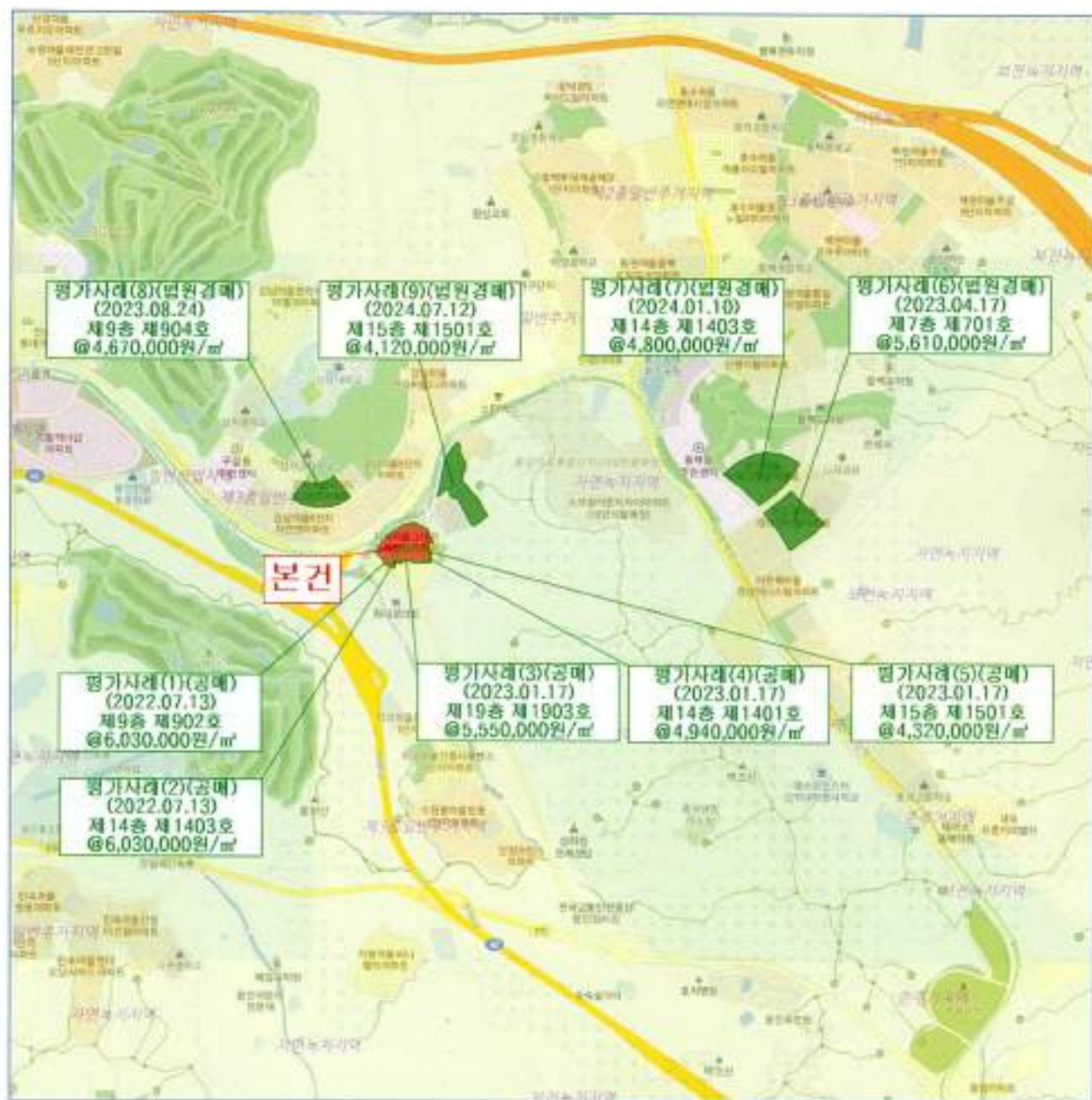
지역통계	경기			용인시 기흥구			상하동		
구분	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)
집합건물/아파트	86.35	86.16	3117	85.12	85.40	140	88.01	88.47	12

(4) 인근 유사부동산 평가사례

기호	소재지	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	이용상황	평가액 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
							사용승인일	
1	상하동 675	지석마을 그대가 크레덴스 105/9/902	112.572	아파트	679,000,000	6,030,000	2022.07.13	공매
							2010.10.01	
2	상하동 675	지석마을 그대가 크레덴스 104/14/1403	113.348	아파트	683,000,000	6,030,000	2022.07.13	공매
							2010.10.01	
3	상하동 675	지석마을 그대가 크레덴스 103/19/1903	113.348	아파트	629,000,000	5,550,000	2023.01.17	공매
							2010.10.01	
4	상하동 675	지석마을 그대가 크레덴스 101/14/1401	133.539	아파트	660,000,000	4,940,000	2023.01.17	공매
							2010.10.01	
5	상하동 675	지석마을 그대가 크레덴스 107/15/1501	163.56	아파트	707,000,000	4,320,000	2023.01.17	공매
							2010.10.01	
6	중동 958	여운목마을대원칸타빌 4106/7/701	143.3778	아파트	804,000,000	5,610,000	2023.04.17	법원경매
							2006.04.19	
7	중동 860	성산마을서해그랑블 3106/14/1403	129.897	아파트	623,000,000	4,800,000	2024.01.10	법원경매
							2006.04.27	
8	구갈동 600	감남마을 자연앤 403/9/904	118.227	아파트	552,000,000	4,670,000	2023.08.24	법원경매
							2004.08.07	
9	상하동 656	갈천마을신일유포빌아파트 101/15/1501	122.5511	아파트	505,000,000	4,120,000	2024.07.12	법원경매
							2004.12.08	

※ 출처: 한국감정평가사협회(KAPA HUB PLUS)

※ 평가사례 위치도



※출처 : Dams GIS



## 2. 감정평가액 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.

## 3. 대상 물건의 감정평가액

감정평가액(원)
41,049,000,000

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 삼하동 [도로명] 경기도 용인시 기흥구 여정로 62-38	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			
				2층일주	35,638.9			
				(내)				
				철근콘크리트구조 제5층 제501호	133.539	133.539	630,000,000	공용면적 95,489㎡ 포함
				1. 소유권대지권	69,2671			
					35,638.9	69,2671		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 315,000,000 315,000,000	

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	637,000,000	공용면적 95,489㎡ 포함
					69.2671			
				1 소유권대지권	-----	69.2671		
					35,638.9			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	318,500,000	
						건 물 :	318,500,000	
(3)				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제902호	133.539	133.539	637,000,000	공용면적 95,489㎡ 포함
					69.2671			
				1 소유권대지권	-----	69.2671		
					35,638.9			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	318,500,000	
						건 물 :	318,500,000	
(4)				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1102호	133.539	133.539	644,000,000	공용면적 95,489㎡ 포함
					69.2671			
				1 소유권대지권	-----	69.2671		
					35,638.9			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	322,000,000	
						건 물 :	322,000,000	



구분건물 감정평가명세표

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	650,000,000	공용면적 95.489㎡ 포함
				1 소유권대지권	69.2671			
					-----	69.2671		
					35,638.9			
(6)				(내) 철근콘크리트구조 제18층 제1802호	133.539	133.539	657,000,000	공용면적 95.489㎡ 포함
				1 소유권대지권	69.2671			
					-----	69.2671		
					35,638.9			
	경기도 용인시 기흥구 상하동	675	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 22층			배분내역 토 지 : 325,000,000 건 물 : 325,000,000	
						토지·건물		
						토 지 :		
						건 물 :		
		지석마을 그대가 크려댄스 103동					배분내역 토 지 : 328,500,000 건 물 : 328,500,000	
						토지·건물		
						토 지 :		
						건 물 :		
				1층	81.866			
				2층	425.832			
				3층	425.832			
				4층	425.832			
				5층	425.832			
				6층	425.832			
				7층	425.832			

## 구분건물 감정평가명세표

图 0|X|: 4

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고			
					공 부	사 정					
2	"	675	대	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						
				(7)			2층일주	35,638.9			
							(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1003호	113.348	113.348	563,000,000	공용면적 87,719㎡ 포함
							1 소유권대지권	58.794			
								----- 35,638.9	58.794		
				(8)				(내) 철근콘크리트구조 제19층 제1902호	112.572	112.572	599,000,000
			1 소유권대지권		58.3914						
					----- 35,638.9	58.3914					
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 281,500,000 281,500,000				
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 299,500,000 299,500,000				

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	113.348	113.348	580,000,000	공용면적 87.719㎡ 포함
				1 소유권대지권	58.794	58.794		
					35,638.9			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 290,000,000 290,000,000	
(10)				(내) 철근콘크리트구조 제22층 제2202호	112.572	112.572	599,000,000	공용면적 87.119㎡ 포함
				1 소유권대지권	58.3914	58.3914		
					35,638.9			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 299,500,000 299,500,000	
(11)				(내) 철근콘크리트구조 제22층 제2203호	113.348	113.348	580,000,000	공용면적 87.719㎡ 포함
				1 소유권대지권	58.794	58.794		
					35,638.9			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 290,000,000 290,000,000	
	경기도 용인시 기흥구 삼하동	675	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 22층				
		지석마을 그대가 크레덴스 104동						



## 구분건물 감정평가명세표

페이지 : 6

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고		
					공 부	사 정				
3  (12)	*	675	대	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					
					2층일주	35,638.9				
					(내)					
					첨근콘크리트구조					
					제2층 제201호	113.348			113.348	575,000,000
		58.794								
	1 소유권대지권	-----	58.794							
		35,638.9								
			토지·건물							
			토 지 :	287,500,000						
			건 물 :	287,500,000						

페이지 : 7

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	576,000,000	공용면적 87.119㎡ 포함
					58.3914			
				1 소유권대지권	-----	58.3914		
					35,638.9			
(17)				(내) 철근콘크리트구조 제14층 제1403호	113.348	113.348	575,000,000	공용면적 87.719㎡ 포함
					58.794			
				1 소유권대지권	-----	58.794		
					35,638.9			
(18)				(내) 철근콘크리트구조 제16층 제1601호	113.348	113.348	597,000,000	공용면적 87.719㎡ 포함
					58.794			
				1 소유권대지권	-----	58.794		
					35,638.9			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 288,000,000 288,000,000	
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 287,500,000 287,500,000	
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 298,500,000 298,500,000	



## 구분건물 감정평가명세표

페이지 : 9

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(19)				(내) 철근콘크리트구조 제16층 제1603호	113.348	113.348	575,000,000	공용면적 87.719㎡ 포함
					58.794			
			1 소유권대지권		-----	58.794		
					35,638.9			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	287,500,000	
						건 물 :	287,500,000	
(20)				(내) 철근콘크리트구조 제18층 제1803호	113.348	113.348	580,000,000	공용면적 87.719㎡ 포함
					58.794			
			1 소유권대지권		-----	58.794		
					35,638.9			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	290,000,000	
						건 물 :	290,000,000	
(21)				(내) 철근콘크리트구조 제19층 제1903호	113.348	113.348	580,000,000	공용면적 87.719㎡ 포함
					58.794			
			1 소유권대지권		-----	58.794		
					35,638.9			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	290,000,000	
						건 물 :	290,000,000	

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	580,000,000	공용면적 87.719㎡ 포함
					58.794			
			1 소유권대지권		-----	58.794		
					35,638.9			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 290,000,000 290,000,000	
(23)				(내) 철근콘크리트구조 제21층 제2102호	112.572	112.572	599,000,000	공용면적 87.119㎡ 포함
					58.3914			
			1 소유권대지권		-----	58.3914		
					35,638.9			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 299,500,000 299,500,000	
(24)				(내) 철근콘크리트구조 제21층 제2103호	113.348	113.348	580,000,000	공용면적 87.719㎡ 포함
					58.794			
			1 소유권대지권		-----	58.794		
					35,638.9			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 290,000,000 290,000,000	
	경기도 용인시 기흥구 상하동	675	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 22층				
		지석마을 그대가 크레덴스 105동						





구분건물 감정평가명세표

페이지: 12

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(26)				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제902호	112.572	112.572	582,000,000	공용면적 87.119㎡ 포함
					58.3914			
				1 소유권대지권	-----	58.3914		
					35,638.9			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	291,000,000	
						건 물 :	291,000,000	
(27)				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1102호	112.572	112.572	588,000,000	공용면적 87.119㎡ 포함
					58.3914			
				1 소유권대지권	-----	58.3914		
					35,638.9			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	294,000,000	
						건 물 :	294,000,000	
(28)				(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1202호	112.572	112.572	588,000,000	공용면적 87.119㎡ 포함
					58.3914			
				1 소유권대지권	-----	58.3914		
					35,638.9			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	294,000,000	
						건 물 :	294,000,000	

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 제16층 제1601호	113.348	113.348	597,000,000	공용면적 87,719㎡ 포함
					58.794			
				1 소유권대지권	-----	58.794		
					35,638.9			
(30)				(내) 철근콘크리트구조 제16층 제1603호	113.348	113.348	575,000,000	공용면적 87,719㎡ 포함
					58.794			
				1 소유권대지권	-----	58.794		
					35,638.9			
(31)				(내) 철근콘크리트구조 제17층 제1701호	113.348	113.348	603,000,000	공용면적 87,719㎡ 포함
					58.794			
				1 소유권대지권	-----	58.794		
					35,638.9			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 298,500,000 298,500,000	
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 287,500,000 287,500,000	
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 301,500,000 301,500,000	

구분건물 감정평가명세표

페이지 : 14

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(32)	경기도 용인시 기흥구 상하동	675  지석마을 그대가 크레던스 106동	공동주택 (아파트)	(내) 철근콘크리트구조 제20층 제2003호	113.348	113.348	580,000,000	공용면적 87.719㎡ 포함
				1 소유권대지권	58.794			
					35,638.9	58,794		
				철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 22층		토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 290,000,000 290,000,000	
					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		



구분건물 감정평가명세표

페이지: 15

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
5  (33)	"	675	대	21층	641.428			
				22층	641.428			
				2층일주	35,638.9			
				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호	132.692	132.692	620,000,000	공용면적 96.07㎡ 포함
				1 소유권대지권	68.8278 ----- 35,638.9	68.8278		
(34)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제203호	132.692	132.692	620,000,000	공용면적 96.07㎡ 포함
				1 소유권대지권	68.8278 ----- 35,638.9	68.8278		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 310,000,000 310,000,000	
				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제404호	132.692	132.692	620,000,000	공용면적 96.07㎡ 포함
				1 소유권대지권	68.8278 ----- 35,638.9	68.8278		
(35)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제404호	132.692	132.692	620,000,000	공용면적 96.07㎡ 포함
				1 소유권대지권	68.8278 ----- 35,638.9	68.8278		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 310,000,000 310,000,000	

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 제5층 제503호	132.692	132.692	626,000,000	공용면적 96.07㎡ 포함
					68.8278			
				1 소유권대지권	----- 35,638.9	68.8278		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 313,000,000 313,000,000	
(37)				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1002호	132.692	132.692	633,000,000	공용면적 96.07㎡ 포함
					68.8278			
				1 소유권대지권	----- 35,638.9	68.8278		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 316,500,000 316,500,000	
(38)				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1102호	132.692	132.692	640,000,000	공용면적 96.07㎡ 포함
					68.8278			
				1 소유권대지권	----- 35,638.9	68.8278		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 320,000,000 320,000,000	

## 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 제13층 제1304호	132.692	132.692	640,000,000	공용면적 96.07㎡ 포함
					68.8278			
				1 소유권대지권	----- 35,638.9	68.8278		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 320,000,000 320,000,000	
(40)				(내) 철근콘크리트구조 제20층 제2004호	132.692	132.692	653,000,000	공용면적 96.07㎡ 포함
					68.8278			
				1 소유권대지권	----- 35,638.9	68.8278		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 326,500,000 326,500,000	
(41)				(내) 철근콘크리트구조 제21층 제2101호	132.692	132.692	653,000,000	공용면적 96.07㎡ 포함
					68.8278			
				1 소유권대지권	----- 35,638.9	68.8278		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 326,500,000 326,500,000	

구분건물 감정평가명세표

페이지: 18

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
6  (42)	경기도 용인시 기흥구 상하동	675  지석마을 그대가 크레덴스 107동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 21층				
				1층	624.433			
				2층	602.605			
				3층	772.89			
				4층	772.89			
				5층	766.17			
				6층	766.17			
				7층	766.17			
				8층	766.17			
				9층	766.17			
				10층	766.17			
				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			
				2층일주	35,638.9			
				(내)				
				철근콘크리트구조 제10층 제1004호	163.56	163.56	689,000,000	공용면적 112.062㎡ 포함
				1 소유권대지권	84.8391	84.8391		
					35,638.9			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 344,500,000 344,500,000	



구분건물 감정평가명세표

페이지: 19

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(43)				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1101호  1 소유권대지권	163.56  84.8391 ----- 35,638.9	163.56  84.8391	689,000,000  배분내역 토 지 : 344,500,000 건 물 : 344,500,000	공용면적 112.062㎡ 포함
(44)				(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1201호  1 소유권대지권	163.56  84.8391 ----- 35,638.9	163.56  84.8391	689,000,000  배분내역 토 지 : 344,500,000 건 물 : 344,500,000	공용면적 112.062㎡ 포함
(45)				(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1202호  1 소유권대지권	163.56  84.8391 ----- 35,638.9	163.56  84.8391	689,000,000  배분내역 토 지 : 344,500,000 건 물 : 344,500,000	공용면적 112.062㎡ 포함

구분건물 감정평가명세표

페이지 : 20

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(46)				(내) 철근콘크리트구조 제15층 제1501호	163.56	163.56	697,000,000	공용면적 112.062㎡ 포함
					84.8391			
			1 소유권대지권		----- 35,638.9	84.8391		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 348,500,000 348,500,000	
(47)				(내) 철근콘크리트구조 제16층 제1603호	163.56	163.56	697,000,000	공용면적 112.062㎡ 포함
					84.8391			
			1 소유권대지권		----- 35,638.9	84.8391		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 348,500,000 348,500,000	
(48)				(내) 철근콘크리트구조 제19층 제1901호	163.56	163.56	705,000,000	공용면적 112.062㎡ 포함
					84.8391			
			1 소유권대지권		----- 35,638.9	84.8391		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 352,500,000 352,500,000	
	경기도 용인시 기흥구 상하동	675	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 22층				
		지석마을 그대가 크레던스 108동						

구분건물 감정평가명세표

페이지: 21

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
7  (49)		675	대	1층	531.291		624,000,000	공용면적 95.489㎡ 포함
				2층	509.447			
				3층	647.908			
				4층	647.908			
				5층	641.188			
				6층	641.188			
				7층	641.188			
				8층	641.188			
				9층	641.188			
				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 제203호	133.539	133.539		
					69.2671			
				1 소유권대지권	-----	69.2671		
					35,638.9			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :		
						배분내역 312,000,000 312,000,000		

구분건물 감정평가명세표

페이지: 22

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고			
					공 부	사 정					
(50)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제204호	133.539	133.539	624,000,000	공용면적 95.489㎡ 포함			
					69.2671						
				1 소유권대지권	-----	69.2671					
					35,638.9						
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 312,000,000 312,000,000				
(51)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호	133.539	133.539					
					69.2671						
				1 소유권대지권	-----	69.2671					
					35,638.9						
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 312,000,000 312,000,000				
(52)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제304호	133.539	133.539					
					69.2671						
				1 소유권대지권	-----	69.2671					
					35,638.9						
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 312,000,000 312,000,000				



구분건물 감정평가명세표

페이지: 23

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(53)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제502호	133.539	133.539	630,000,000	공용면적 95.489㎡ 포함
					69.2671			
				1 소유권대지권	-----	69.2671		
					35,638.9			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 315,000,000 315,000,000	
(54)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제603호	133.539	133.539	630,000,000	공용면적 95.489㎡ 포함
					69.2671			
				1 소유권대지권	-----	69.2671		
					35,638.9			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 315,000,000 315,000,000	
(55)				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제703호	133.539	133.539	630,000,000	공용면적 95.489㎡ 포함
					69.2671			
				1 소유권대지권	-----	69.2671		
					35,638.9			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 315,000,000 315,000,000	

구분건물 감정평가명세표

페이지 : 24

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(56)				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제801호	133.539	133.539	637,000,000	공용면적 95.489㎡ 포함
					69.2671			
				1 소유권대지권	----- 35,638.9	69.2671		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 318,500,000 318,500,000	
(57)				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제803호	133.539	133.539	637,000,000	공용면적 95.489㎡ 포함
					69.2671			
				1 소유권대지권	----- 35,638.9	69.2671		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 318,500,000 318,500,000	
(58)				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제904호	133.539	133.539	637,000,000	공용면적 95.489㎡ 포함
					69.2671			
				1 소유권대지권	----- 35,638.9	69.2671		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 318,500,000 318,500,000	

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 제11층 제1104호	133.539	133.539	644,000,000	공용면적 95.489㎡ 포함
					69.2671			
			1 소유권대지권		----- 35,638.9	69.2671		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 322,000,000 322,000,000	
(60)				(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1202호	133.539	133.539	644,000,000	공용면적 95.489㎡ 포함
					69.2671			
			1 소유권대지권		----- 35,638.9	69.2671		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 322,000,000 322,000,000	
(61)				(내) 철근콘크리트구조 제15층 제1501호	133.539	133.539	650,000,000	공용면적 95.489㎡ 포함
					69.2671			
			1 소유권대지권		----- 35,638.9	69.2671		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 325,000,000 325,000,000	

구분건물 감정평가명세표

페이지 : 26

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(62)				(내) 철근콘크리트구조 제16층 제1603호	133.539	133.539	650,000,000	공용면적 95.489㎡ 포함
					69.2671			
			1 소유권대지권		----- 35,638.9	69.2671		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 325,000,000 325,000,000	
(63)				(내) 철근콘크리트구조 제19층 제1902호	133.539	133.539	657,000,000	공용면적 95.489㎡ 포함
					69.2671			
			1 소유권대지권		----- 35,638.9	69.2671		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 328,500,000 328,500,000	
(64)				(내) 철근콘크리트구조 제20층 제2001호	133.539	133.539	657,000,000	공용면적 95.489㎡ 포함
					69.2671			
			1 소유권대지권		----- 35,638.9	69.2671		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 328,500,000 328,500,000	



구분건물 감정평가명세표

페이지: 27

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(65)				(내) 철근콘크리트구조 제20층 제2002호  1 소유권대지권	133.539  69.2671 ----- 35,638.9	133.539  69.2671  토지·건물 토 지 : 건 물 :	657,000,000  배분내역 328,500,000 328,500,000	공용면적 95.489㎡ 포함
(66)				(내) 철근콘크리트구조 제22층 제2201호  1 소유권대지권	133.539  69.2671 ----- 35,638.9	133.539  69.2671  토지·건물 토 지 : 건 물 :	657,000,000  배분내역 328,500,000 328,500,000	공용면적 95.489㎡ 포함
합 계			이	하 여	백		₩41,049,000,000.-	