

# 감정평가서

## Appraisal Report

---

의뢰인 : 대한토지신탁(주)

건명 : 경기도 용인기흥구 상하동 675 소재 부동산

감정평가서 번호 : 하나 120308-00-016

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전제할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

(주)하나감정평가법인

Hana Appraisal & Consulting Co.,LTD.

Tel : 02)2182-8000 Fax : 02)586-6150 , 02)558-0440

서울시 서초구 양재동 217번지 서울오토갤러리 금관 5층

# (부동산) 감정평가표

이 감정평가서는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제32조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 성실·공정하게 작성하였기에 이에 서명 날인함.

감 정 평 가 사

이 평 기



감정평가액		— 金 오 백 억 일 백 만 원 정 (₩50,001,000,000.-)					
평가의뢰인	대한토지신탁(주)		평 가 목 적	공 매			
채 무 자	-		제 출 처	-			
소 유 자 (대상업체명)	대한토지신탁(주)		평 가 조 건	-			
물 건 목 록 표 시 근 거	등기사항전부증명서		가 격 시 점	조 사 기 간	작 성 일 자		
			2012.03.14	2012.03.13 ~ 2012.03.14	2012.03.14		
평 가 내 용	공 부 ( 의 외 )		사 정		감 정 가 액		
	종 별	면적 또는 수량(㎡)	종 별	면적 또는 수량(㎡)	단 가	금 액	
	아파트	73개호	아파트	73개호	-	50,001,000,000	
		이	하	여	백		
	합 계					₩50,001,000,000.-	
심 사 의 견	본인은 공정, 성실하게 심사한 결과 본 감정평가 내용이 타당하다고 인정되므로 이에 서명 날인함.						
	심 사 자 감 정 평 가 사						

## 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 본건은 경기도 용인시 기흥구 상하동 소재 "지석초등학교" 남서측 인근에 위치하는 지석마을  
그대가 크레던스 101동 101호 외 72개 호수로서 공매를 위한 감정평가건임.
2. 본건 구분건물은 입지조건, 부근지상황, 건물의 구조, 시공 및 관리상태, 구분건물의  
층별효용도 등 제반가격형성요인과 인근 유사 구분건물의 가격수준 및 수요성 등을 참  
작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

# (구분건물)평가명세표

120308-00-016

1페이지

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용·도·지·역·조 구·조	면·적(㎡)		평·가·금·액	비·고
					공·부	자·칭		
	경기도 용인기 기흥구 상하동	675	아파트 지석마을 그대가 크레덴스 제101동	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층 15층	337.116 326.194 323.954 323.954 320.594 320.594 320.594 320.594 320.594 320.594 320.594 320.594 320.594 320.594 320.594 320.594			

# (구분건물)평가명세표

120308-00-016

2페이지

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용 도 지 역 구 조	면 적(m <sup>2</sup> )		평 가 금 액	비 고
					공 부	사 정		
				16층	320.594			
				17층	320.594			
				18층	320.594			
				19층	320.594			
				20층	320.594			
1	"	675	대	제2종 일반주거지역	35,638.9			
1)			(내)	철근콘크리트구조 제1층 제101호	133.5390	133.5390	597,000,000	
			1.소유권/대지권		69.2671 35,638.9	69.2671		
2)				철근콘크리트구조 제1층 제102호	133.5390	133.5390	597,000,000	
			1.소유권/대지권		69.2671 35,638.9	69.2671		
3)				철근콘크리트구조 제2층 제201호	133.5390	133.5390	610,000,000	
			1.소유권/대지권		69.2671 35,638.9	69.2671		
4)				철근콘크리트구조 제2층 제202호	133.5390	133.5390	610,000,000	
			1.소유권/대지권		69.2671 35,638.9	69.2671		

# (구분건물)평가명세표

120308-00-016

3페이지

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구 조	면적(㎡)		평가금액	비고
					공부	사정		
5)				철근콘크리트구조 제3층 제301호 ✓	133.5390	133.5390	623,000,000	
				1.소유권/대지권 69.2671 35,638.9	69.2671	✓		
6)				철근콘크리트구조 제3층 제302호 ✓	133.5390	133.5390	623,000,000	
				1.소유권/대지권 69.2671 35,638.9	69.2671	✓		
7)				철근콘크리트구조 제4층 제402호 ✓	133.5390	133.5390	636,000,000	
				1.소유권/대지권 69.2671 35,638.9	69.2671	✓		
8)				철근콘크리트구조 제16층 제1602호 ✓	133.5390	133.5390	642,000,000	
				1.소유권/대지권 69.2671 35,638.9	69.2671	✓		
	경기도 용인기 기흥구 상하동 ✓	675 ✓	아파트 지석마을 그대가 크레덴스 제104동 ✓	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 22층 1층 2층 3층 4층 ✓	81.866 425.832 425.832 425.832	✓		

# (구분건물)평가명세표

120308-00-016

4페이지

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지 구 조	면적(㎡)		평가금액	비고
					공부	사정		
				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)평가명세표

120308-00-016

5페이지

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구 조	면 적(m²)		평가금액	비 고		
					공 부	사 정				
1	경기도 용인기 기흥구 상하동	675	대	제2종 일반주거지역 내)	35,638.9		616,000,000			
9)				철근콘크리트구조 제22층 제2201호	113.3480	113.3480				
				1.소유권/대지권	58.7940 35,638.9	58.7940				
10)					철근콘크리트구조 제12층 제1202호	112.5720	112.5720		579,000,000	
				1.소유권/대지권	58.3914 35,638.9	58.3914				
11)					철근콘크리트구조 제15층 제1503호	113.3480	113.3480		583,000,000	
				1.소유권/대지권	58.7940 35,638.9	58.7940				
12)					철근콘크리트구조 제13층 제1302호	112.5720	112.5720		579,000,000	
				1.소유권/대지권	58.3914 35,638.9	58.3914				
					아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕				
					지석마을	22층				
					그대가	1층	81.866			
		크레덴스 제105동	2층	425.832						



# (구분건물)평가명세표

120308-00-016

6페이지

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구 조	면적(m <sup>2</sup> )		평가금액	비고
					용부	사정		
				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			

# (구분건물)평가명세표

120308-00-016

7페이지

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도 지 역 구 조	면 적(㎡)		평 가 금 액	비 고
					공 부	사 정		
1  13)  14)	경기도 용인기 기흥구 상하동	675	대	21층	425.832		579,000,000	
				22층	425.832			
				제2종 일반주거지역	35,638.9			
				내)				
				철근콘크리트구조	112.5720	112.5720		
				제10층 제1002호				
				1.소유권/대지권	58.3914	58.3914		
				35,638.9				
				철근콘크리트구조	113.3480	113.3480		
				제13층 제1303호				
				1.소유권/대지권	58.7940	58.7940		
				35,638.9				
				아파트	철근콘크리트구조			
지석마을 그대가 크레던스 제106동	22층							
	1층	532.713						
	2층	510.357						
	3층	648.148						
	4층	648.148						
	5층	641.428						
	6층	641.428						
	7층	641.428						

# (구분건물)평가명세표

120308-00-016

8페이지

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용 도 지 역 구 조	면 적 (㎡)		평 가 금 액	비 고
					공 부	사 정		
				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			
1	"	675	대	제2종 일반주거지역	35,638.9			

# (구분건물)평가명세표

120308-00-016

9페이지

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		평 가 금 액	비 고
					공 부	사 경		
15)				내) 철근콘크리트구조 제1층 제101호 1.소유권/대지권	132.6920 68.8278 35,638.9	132.6920 68.8278	598,000,000	
16)				철근콘크리트구조 제1층 제102호 1.소유권/대지권	132.6920 68.8278 35,638.9	132.6920 68.8278	598,000,000	
17)				철근콘크리트구조 제1층 제103호 1.소유권/대지권	132.6920 68.8278 35,638.9	132.6920 68.8278	598,000,000	
18)				철근콘크리트구조 제14층 제1403호 1.소유권/대지권	132.6920 68.8278 35,638.9	132.6920 68.8278	643,000,000	
19)				철근콘크리트구조 제16층 제1604호 1.소유권/대지권	132.6920 68.8278 35,638.9	132.6920 68.8278	643,000,000	
20)				철근콘크리트구조 제18층 제1801호 1.소유권/대지권	132.6920 68.8278 35,638.9	132.6920 68.8278	643,000,000	

# (구분건물)평가명세표

120308-00-016

10페이지

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용 도 지 역 구 조	면 적(m <sup>2</sup> )		평 가 금 액	비 고
					공 부	사 정		
21)	경기도 용인기 기흥구 상하동	675	아파트 지석마을 그대가 크레덴스 제108동	철근콘크리트구조 제19층 제1904호	132.6920	132.6920	643,000,000	
				1.소유권/대지권	68.8278	68.8278		
					35,638.9			
				철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕				
				22층				
				1층	531.291			
				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			

# (구분건물)평가명세표

120308-00-016

11페이지

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구 조	면적(㎡)		평가금액	비고
					공부	사정		
				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			
1	"	675	대	제2종 일반주거지역	35,638.9			
22)			내)	철근콘크리트구조 제1층 제102호	133.5390	133.5390	597,000,000	
				1.소유권/대지권	69.2671	69.2671		
					35,638.9			
23)				철근콘크리트구조 제1층 제103호	133.5390	133.5390	597,000,000	
				1.소유권/대지권	69.2671	69.2671		
					35,638.9			

# (구분건물)평가명세표

120308-00-016

12페이지

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구 조	면적(㎡)		평가금액	비고
					공부	사정		
24)				철근콘크리트구조 제1층 제104호	133.5390	133.5390	597,000,000	
				1.소유권/대지권	69.2671 35,638.9	69.2671		
25)				철근콘크리트구조 제2층 제202호	133.5390	133.5390	610,000,000	
				1.소유권/대지권	69.2671 35,638.9	69.2671		
26)				철근콘크리트구조 제3층 제303호	133.5390	133.5390	623,000,000	
				1.소유권/대지권	69.2671 35,638.9	69.2671		
27)				철근콘크리트구조 제4층 제403호	133.5390	133.5390	636,000,000	
				1.소유권/대지권	69.2671 35,638.9	69.2671		
28)				철근콘크리트구조 제4층 제404호	133.5390	133.5390	636,000,000	
				1.소유권/대지권	69.2671 35,638.9	69.2671		
29)				철근콘크리트구조 제12층 제1201호	133.5390	133.5390	642,000,000	
				1.소유권/대지권	69.2671 35,638.9	69.2671		

# (구분건물)평가명세표

120308-00-016

13페이지

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구 조	면적(㎡)		평가금액	비고
					공부	사정		
30)	경기도 용인기 기흥구 상하동	675	아파트  지석마을 그대가 크레던스 제107동	철근콘크리트구조 제13층 제1303호	133.5390	133.5390	642,000,000	
				1.소유권/대지권	69.2671 35,638.9	69.2671		
				철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕				
				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			



# (구분건물)평가명세표

120308-00-016

14페이지

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용 도 지 역 구 조	면 적(㎡)		평 가 금 액	비 고
					공 부	사 정		
1	"	675	대	14층	766.17		692,000,000	
				15층	766.17			
				16층	766.17			
				17층	766.17			
				18층	766.17			
				19층	766.17			
				20층	766.17			
				21층	766.17			
				제2종 일반주거지역	35,638.9			
				내)				
31)				철근콘크리트구조 제1층 제101호	163.5600	163.5600	692,000,000	
				1.소유권/대지권	84.8391	84.8391		
32)				철근콘크리트구조 제1층 제102호	163.5600	163.5600	692,000,000	
				1.소유권/대지권	84.8391	84.8391		
33)				철근콘크리트구조 제1층 제103호	163.5600	163.5600	692,000,000	
				1.소유권/대지권	84.8391	84.8391		

# (구분건물)평가명세표

120308-00-016

15페이지

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구 조	면적(m <sup>2</sup> )		평가금액	비고
					공부	사정		
34)				철근콘크리트구조 제2층 제201호	163.5600 84.8391 35,638.9	163.5600 84.8391	706,000,000	
35)				철근콘크리트구조 제2층 제202호	163.5600 84.8391 35,638.9	163.5600 84.8391	706,000,000	
36)				철근콘크리트구조 제2층 제203호	163.5600 84.8391 35,638.9	163.5600 84.8391	706,000,000	
37)				철근콘크리트구조 제3층 제301호	163.5600 84.8391 35,638.9	163.5600 84.8391	721,000,000	
38)				철근콘크리트구조 제3층 제302호	163.5600 84.8391 35,638.9	163.5600 84.8391	721,000,000	
39)				철근콘크리트구조 제3층 제303호	163.5600 84.8391 35,638.9	163.5600 84.8391	721,000,000	

# (구분건물)평가명세표

120308-00-016

16페이지

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		평 가 금 액	비 고
					공 부	사. 경		
40)				철근콘크리트구조 제3층 제304호	163.5600	163.5600	721,000,000	
				1.소유권/대지권	84.8391 35,638.9	84.8391		
41)				철근콘크리트구조 제4층 제401호	163.5600	163.5600	736,000,000	
				1.소유권/대지권	84.8391 35,638.9	84.8391		
42)				철근콘크리트구조 제4층 제402호	163.5600	163.5600	736,000,000	
				1.소유권/대지권	84.8391 35,638.9	84.8391		
43)				철근콘크리트구조 제4층 제403호	163.5600	163.5600	736,000,000	
				1.소유권/대지권	84.8391 35,638.9	84.8391		
44)				철근콘크리트구조 제4층 제404호	163.5600	163.5600	736,000,000	
				1.소유권/대지권	84.8391 35,638.9	84.8391		
45)				철근콘크리트구조 제5층 제501호	163.5600	163.5600	744,000,000	
				1.소유권/대지권	84.8391 35,638.9	84.8391		

# (구분건물)평가명세표

120308-00-016

17페이지

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구 조	면적(㎡)		평가금액	비고
					공부	사정		
46)				철근콘크리트구조 제5층 제502호	163.5600	163.5600	744,000,000	
				1.소유권/대지권	84.8391 35,638.9	84.8391		
47)				철근콘크리트구조 제5층 제503호	163.5600	163.5600	744,000,000	
				1.소유권/대지권	84.8391 35,638.9	84.8391		
48)				철근콘크리트구조 제5층 제504호	163.5600	163.5600	744,000,000	
				1.소유권/대지권	84.8391 35,638.9	84.8391		
49)				철근콘크리트구조 제6층 제601호	163.5600	163.5600	744,000,000	
				1.소유권/대지권	84.8391 35,638.9	84.8391		
50)				철근콘크리트구조 제6층 제602호	163.5600	163.5600	744,000,000	
				1.소유권/대지권	84.8391 35,638.9	84.8391		
51)				철근콘크리트구조 제6층 제603호	163.5600	163.5600	744,000,000	
				1.소유권/대지권	84.8391 35,638.9	84.8391		

## (구분건물)평가명세표

120308-00-016

18페이지

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구분	면적(㎡)		평가금액	비고
					공부	사정		
52)				철근콘크리트구조 제6층 제604호	163.5600	163.5600	744,000,000	
				1.소유권/대지권	84.8391 35,638.9	84.8391		
53)				철근콘크리트구조 제7층 제701호	163.5600	163.5600	744,000,000	
				1.소유권/대지권	84.8391 35,638.9	84.8391		
54)				철근콘크리트구조 제7층 제702호	163.5600	163.5600	744,000,000	
				1.소유권/대지권	84.8391 35,638.9	84.8391		
55)				철근콘크리트구조 제7층 제703호	163.5600	163.5600	744,000,000	
				1.소유권/대지권	84.8391 35,638.9	84.8391		
56)				철근콘크리트구조 제7층 제704호	163.5600	163.5600	744,000,000	
				1.소유권/대지권	84.8391 35,638.9	84.8391		
57)				철근콘크리트구조 제8층 제801호	163.5600	163.5600	744,000,000	
				1.소유권/대지권	84.8391 35,638.9	84.8391		

# (구분건물)평가명세표

120308-00-016

19페이지

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용 도 지 역 구 조	면 적 (㎡)		평 가 금 액	비 고
					공 부	사 정		
58)				철근콘크리트구조 제8층 제802호	163.5600	163.5600	744,000,000	
				1.소유권/대지권	84.8391 35,638.9	84.8391		
59)				철근콘크리트구조 제8층 제803호	163.5600	163.5600	744,000,000	
				1.소유권/대지권	84.8391 35,638.9	84.8391		
60)				철근콘크리트구조 제8층 제804호	163.5600	163.5600	744,000,000	
				1.소유권/대지권	84.8391 35,638.9	84.8391		
61)				철근콘크리트구조 제9층 제901호	163.5600	163.5600	744,000,000	
				1.소유권/대지권	84.8391 35,638.9	84.8391		
62)				철근콘크리트구조 제9층 제904호	163.5600	163.5600	744,000,000	
				1.소유권/대지권	84.8391 35,638.9	84.8391		
63)				철근콘크리트구조 제11층 제1102호	163.5600	163.5600	744,000,000	
				1.소유권/대지권	84.8391 35,638.9	84.8391		

# (구분건물)평가명세표

120308-00-016

20페이지

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도 지역 구 조	면 적(m <sup>2</sup> )		평 가 금 액	비 고
					공 부	사 정		
64)				철근콘크리트구조 제12층 제1203호	163.5600	163.5600	744,000,000	
				1.소유권/대지권	84.8391 35,638.9	84.8391		
65)				철근콘크리트구조 제13층 제1304호	163.5600	163.5600	744,000,000	
				1.소유권/대지권	84.8391 35,638.9	84.8391		
66)				철근콘크리트구조 제14층 제1404호	163.5600	163.5600	744,000,000	
				1.소유권/대지권	84.8391 35,638.9	84.8391		
67)				철근콘크리트구조 제15층 제1504호	163.5600	163.5600	744,000,000	
				1.소유권/대지권	84.8391 35,638.9	84.8391		
68)				철근콘크리트구조 제16층 제1604호	163.5600	163.5600	744,000,000	
				1.소유권/대지권	84.8391 35,638.9	84.8391		
69)				철근콘크리트구조 제18층 제1801호	163.5600	163.5600	744,000,000	
				1.소유권/대지권	84.8391 35,638.9	84.8391		

# (구분건물)평가명세표

120308-00-016

21페이지

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용 도 지 역 구 조	면 적(m <sup>2</sup> )		평 가 금 액	비 고
					공 부	사 정		
70)				철근콘크리트구조 제20층 제2001호 1.소유권/대지권	163.5600 84.8391 35,638.9	163.5600 84.8391	744,000,000	
71)				철근콘크리트구조 제20층 제2002호 1.소유권/대지권	163.5600 84.8391 35,638.9	163.5600 84.8391	744,000,000	
72)				철근콘크리트구조 제20층 제2003호 1.소유권/대지권	163.5600 84.8391 35,638.9	163.5600 84.8391	744,000,000	
73)				철근콘크리트구조 제20층 제2004호 1.소유권/대지권	163.5600 84.8391 35,638.9	163.5600 84.8391	744,000,000	
합 계							50,001,000,000	
		이		하	여		백	



# 평가가액 결정에 관한 참고자료

## 1. 대상부동산 개요

소재지	경기도 용인시 기흥구 상하동 675				건물 건축년도		2010.10	
동 호수	지적사를 그대가 크레덴스 101동 101호 외				구 조		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	
건물면적 (㎡)	전용 면적	공용 면적	공급 면적	전용률 (%)	용도	공부	아파트	
	10,909.85	2,104.86	13,014.71	78.9~84.9			아파트	
대지권	구분건물 감정평가명세표 참조				연령			
설비현황	난방 설비	냉방 설비	위생 급배수설비	소화 설비	하계 냉지설비	승강기 설비	도시가스 설비	기타 설비
	○	○	○	○	○	○	○	○
단지규모 및 주변상황	* 본건은 8개동 554세대 규모의 아파트단지 내에 위치하며, 본건 인근으로 아파트 단지 및 대형 유통상가, 소규모 공장 및 녹지 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통시됨.							

## 2. 실거래 사례 자료

단지명	층호수	용도	전용면적(㎡)	시점	가격(천원/㎡ 전원)	
					단가	총액
그대가크레덴스 (본건 동일 단지)	8층	아파트	113.35	2012.01	3,414	387,000
	19층	아파트	112.57	2011.07	5,229	588,600
	14층	아파트	113.35	2011.07	5,204	589,900
	12층	아파트	132.69	2011.07	5,274	699,800
	14층	아파트	133.54	2011.07	5,162	689,300
	9층	아파트	163.56	2011.07	6,016	984,000
신일유토빌	8층	아파트	101.04	2011.10	2,761	279,000
한라비발디	15층	아파트	123.25	2011.12	2,986	368,000
진흥더루벤스1단지	16층	아파트	152.47	2011.11	2,833	431,930
	13층	아파트	152.47	2011.11	3,703	564,580
진흥더루벤스2단지	16층	아파트	133.09	2011.11	3,344	445,000

\* 국토부 실거래가자료

### 3. 경매 낙찰동향

경기 용인시 기흥구 2011년 03월 ~ 2012년 02월						
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
① 주택	5,902,497,270	4,297,770,000	72.8 %	39	9	23.1 %
② 집합건물	255,912,000,000	146,355,610,432	57.2 %	4,099	520	12.7 %
다세대	2,302,000,000	1,784,118,800	77.5 %	60	17	28.3 %
아파트	243,455,000,000	137,494,335,422	56.5 %	3,963	480	12.1 %
연립	6,330,000,000	4,150,951,099	65.6 %	55	13	23.6 %
오피스텔(주거)	695,000,000	642,307,000	92.4 %	6	3	50 %
주상복합(주거)	3,130,000,000	2,284,098,111	73 %	15	7	46.7 %
③ 상가	91,285,167,180	51,502,372,655	56.4 %	722	134	18.6 %
④ 공장	33,346,063,200	24,346,660,000	73 %	12	3	25 %
⑤ 특수부동산	11,346,804,720	6,167,314,000	54.4 %	51	11	21.6 %
⑥ 토지	59,134,388,700	34,375,474,000	58.1 %	235	45	19.1 %
⑦ 기타토지	3,039,671,000	1,129,707,100	37.2 %	30	6	20 %
⑧ 차당외 기타	406,000,000	344,748,000	84.9 %	50	22	44 %
합 계	460,372,593,070	268,519,656,187	58.3 %	5,238	750	14.3 %

### 4. 본건 동일단지 내 평가전례

구분	단지명	층수	종도	전용면적 (㎡)	시점	가격(천원/㎡ 천원)		비고
						평가	중매	
①	그대가크레언스	103동 703호	아파트	113	2011.09	4,796	542,000	담보
②	그대가크레언스	106동 1804호	아파트	133	2011.09	4,767	634,000	담보
③	그대가크레언스	102동 1403호	아파트	85	2011.12	4,000	340,000	경매
④	그대가크레언스	102동 1002호	아파트	85	2011.12	4,000	340,000	경매

## 5. 인근 평가전례

구분	단지명	층호수	용도	전용면적 (㎡)	시점	가격(천원/㎡,천원)		비고
						단가	총액	
①	진흥더루벤스	207동 1003호	아파트	133.09	2011.05	3,419	455,000	담보
②	진흥더루벤스	102동 1203호	아파트	152.47	2011.05	3,378	515,000	담보
③	진흥더루벤스	102동 1103호	아파트	152.00	2011.04	3,487	530,000	담보

## 6. 본건의 가격수준

가격수준	매매수준	시세수준 : 분양㎡당 3,800천원 내외 수준
	임대수준	매매시세의 30~40% 수준

## 7. 감정평가액의 결정 (비준가격)

감정평가액	₩50,001,000,000원
-------	------------------

# 구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

## 1. 입지조건      2. 건물의 상황      3. 단지(토지)의 상황      4. 기타

### 1. 입지조건

#### 1-1. 위치 및 교통

본건은 경기도 용인시 기흥구 상하동 소재 "지석초등학교" 남서측 인근에 위치하는 지석마을 그대가 크레덴스 제101동 101호외 72개 호수로서, 본건까지 제반차량 출입 용이하며 대중교통 수단인 시내버스 정류장이 인근에 위치하는 등 제반교통 편의는 보통시됨.

#### 1-2. 주위환경

본건 주위는 아파트단지 및 대형 유통상가, 소규모 공장 및 녹지 등이 혼재하는 지역으로서 공공시설 및 생활편의시설과의 접근성 및 편리성 등으로 보아 제반 주위환경 보통시됨.

### 2. 건물의 상황

#### 2-1. 구 조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층건 중 1층 101호 외 72개호로서  
외벽: 저층부 외장석재붙임 및 상층부 페인팅마감 등,  
내벽: 벽지마감 및 일부 타일붙임 마감,  
바닥: 목재마감  
창호: 하이샷시 이중창임.

#### 2-2. 이용상태

아파트로 이용예정임.

#### 2-3. 냉·난방시설

지역난방설비 되어 있음.

#### 2-4. 위생시설 및 기타시설

위생설비되어 있으며, 화재탐지 및 경보, 소화전, 스프링클러, 승강기 등 설비 되어 있음.

### 3. 단지<토지>상황

#### 3-1. 형태 및 이용상태

완경사 토지를 평탄하게 대지 조성한 부정형 토지로서 아파트부지로 이용 중임.

# 구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

## 1. 입지조건      2. 건물의 상황      3. 단지(토지)의 상황      4. 기타

### 3-2. 인접도로상태

본건까지 포장도로 개설되어 있음.

### 3-3. 주차장 설비상태

지하주차장시설 되어있으며 입주업체수 대비하여 주차면적 적정시됨.

### 3-4. 도시계획 및 기타공법관계

제2종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 소로1류(폭 10M~12M)(국지도로)(접함), 소로3류(폭 8M 미만)(특수도로)(접함), 중로3류(폭 12M~15M)(집산도로)(접함), 가축사육제한구역( )<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구<철도안전법>, 상대정화구역<학교보건법>임.

## 4. 기      타

### 4-1. 임대관계

미 상 임.

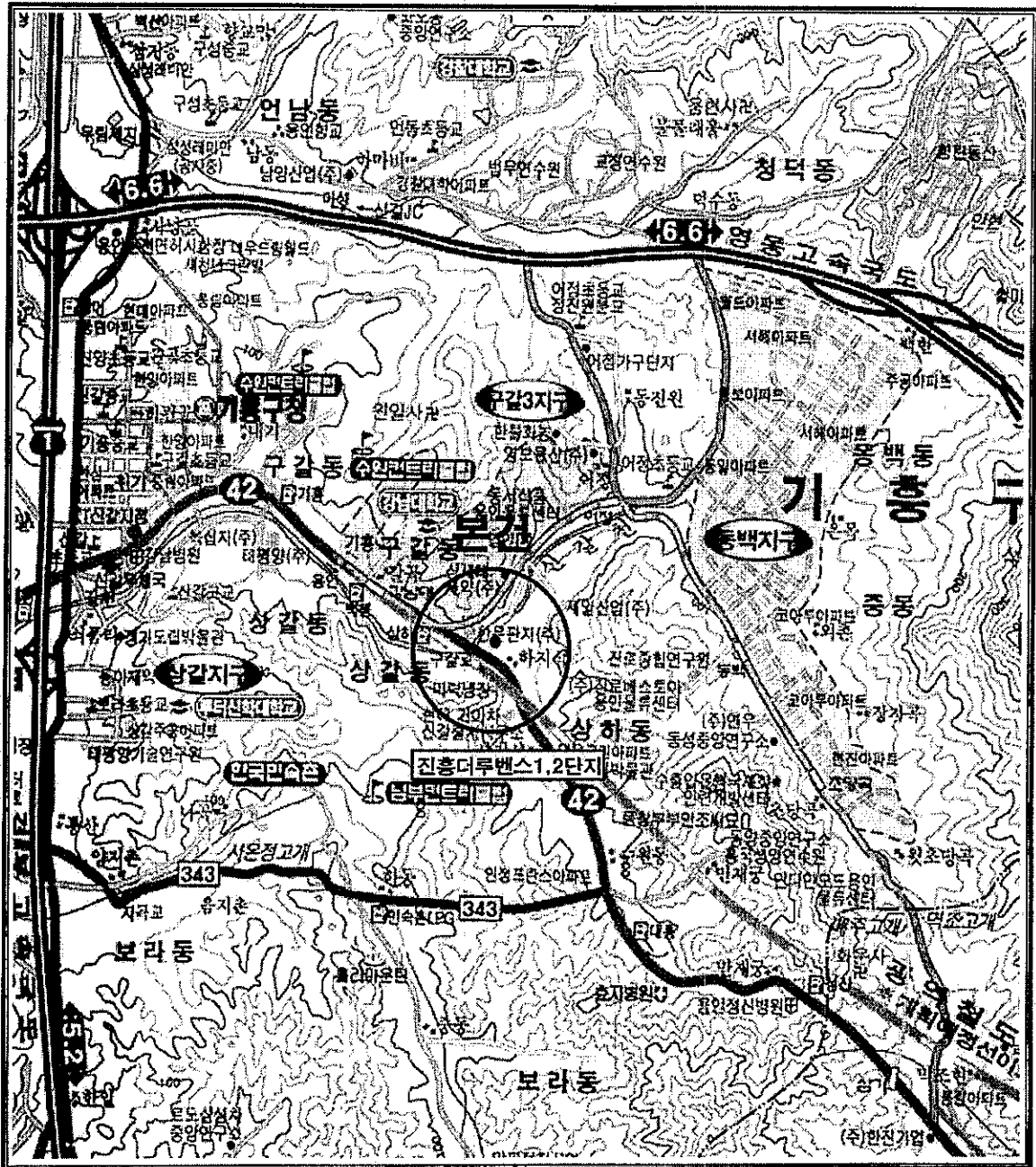
### 4-2. 공부와차이 및 기타

-

# 위 치 도

소재지

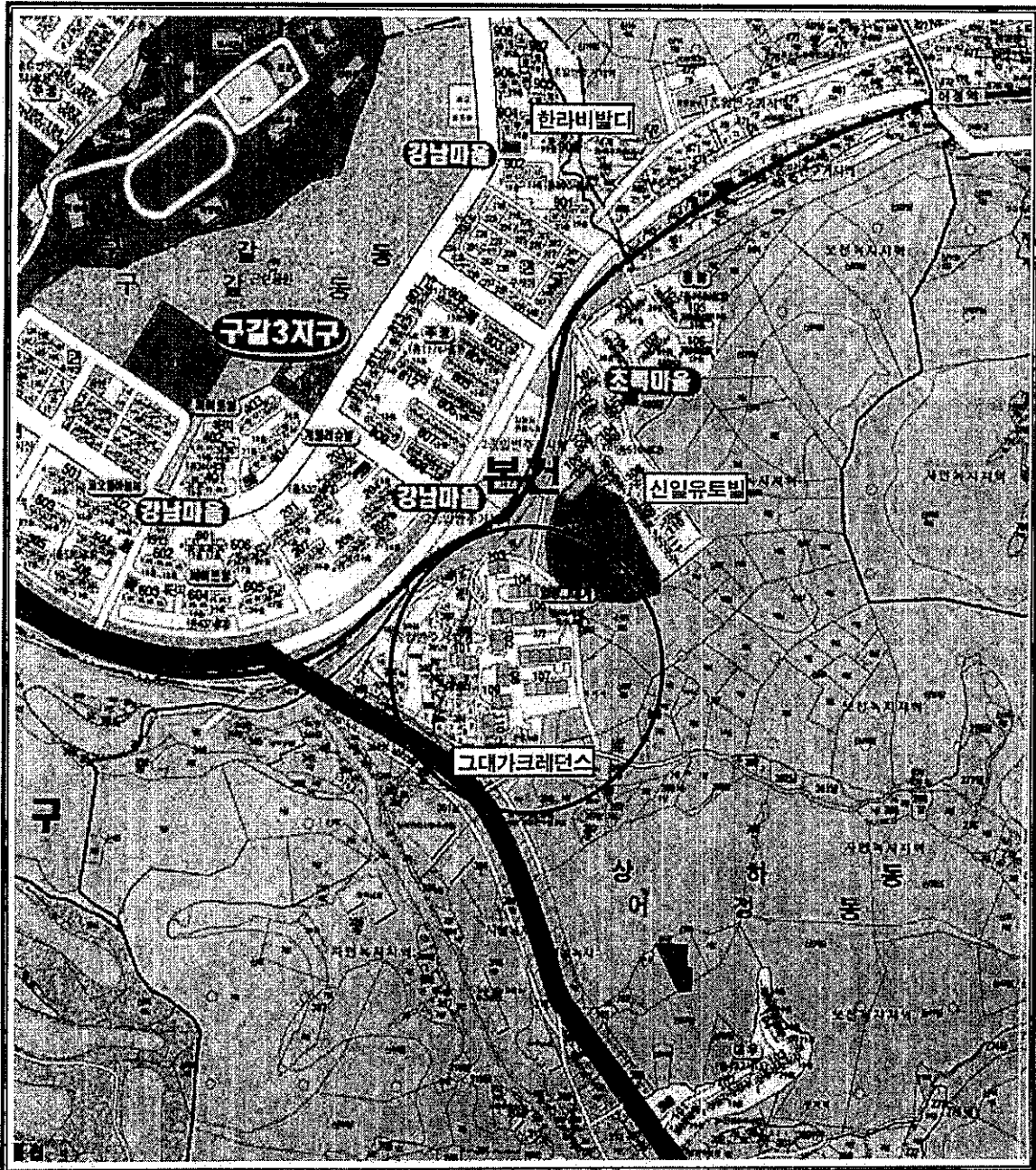
경기도 용인시 기흥구 상하동 675



# 위 치 도

소재지

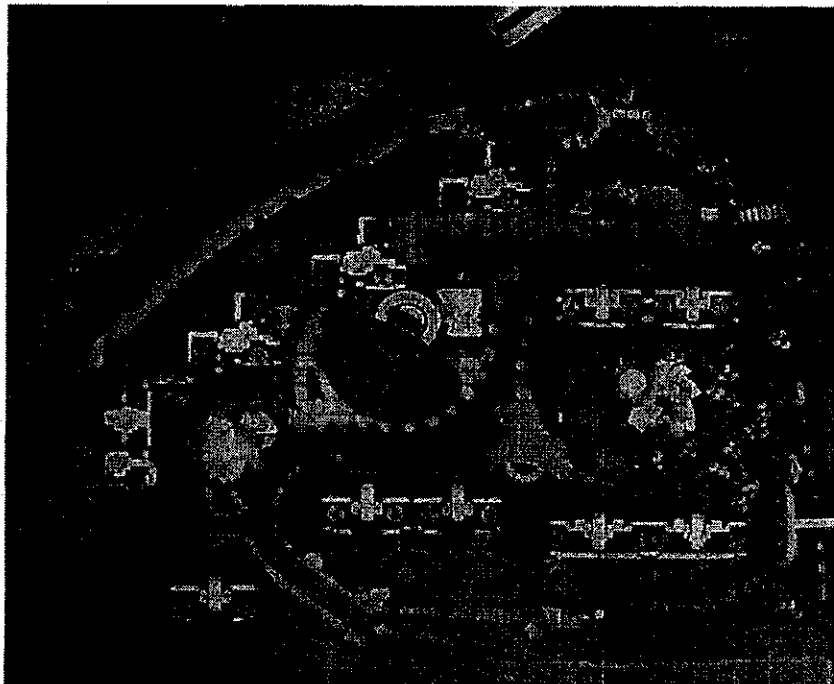
경기도 용인시 기흥구 상하동 675



# 건물임대개황도 및 임대상황



지석마을 그대가 크레던스  
동별 및 호별배치도

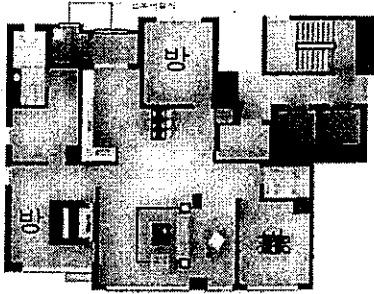
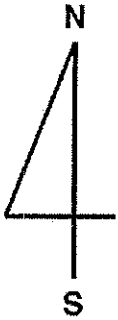


\* W: 욕실겸화장실

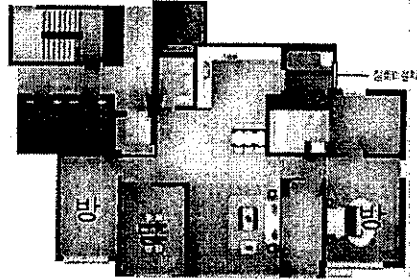
임대상황	임대부분	임차인	임대내역		주민등록 전입여부
			임대차보증금	월임대료	
	<input type="checkbox"/>	미	상	임	-
		( 이	하 여	백 )	



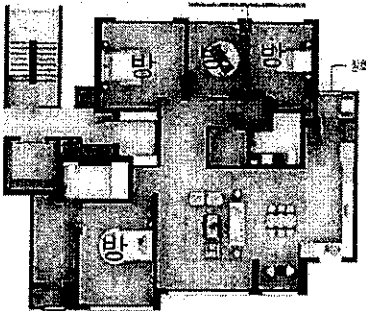
# 건물임대개황도 및 임대상황



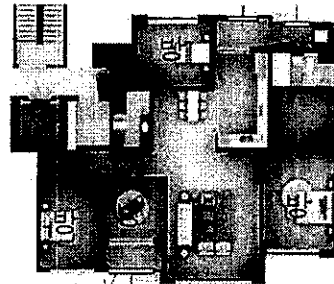
<43A타입>:기호9) 외



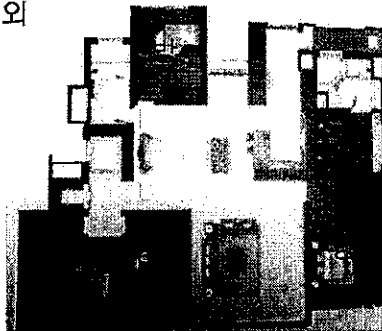
<43B타입>:기호10) 외



<48A타입>:기호15) 외



<48B타입>:기호1) 외



<58타입>:기호31) 외

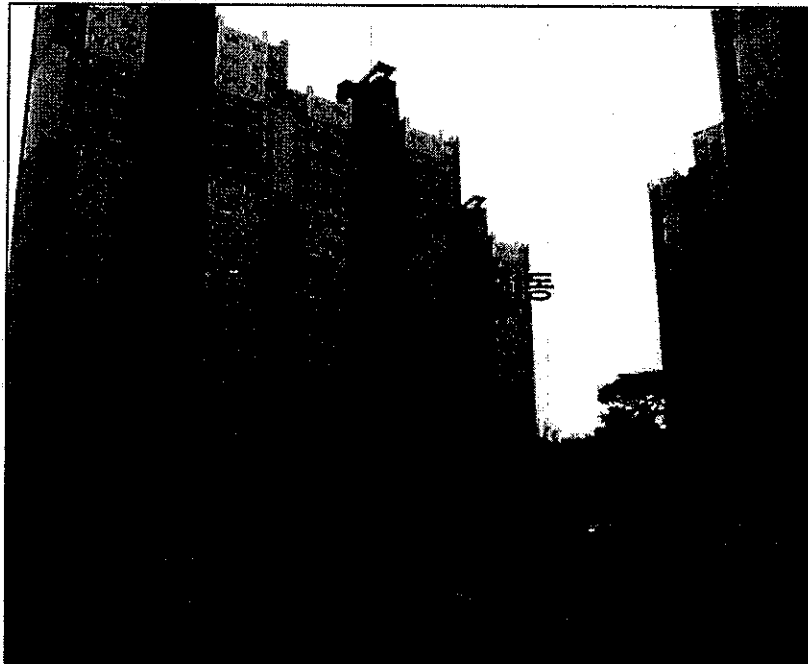
\* W: 욕실겸화장실

임대부분	임 차 인	임 대 내 역		주인등록 전입여부
		임대차보증금	월임대료	
임 대 상 황				

# 사 진 용 지

소재지

경기도 용인시 기흥구 상하동 675

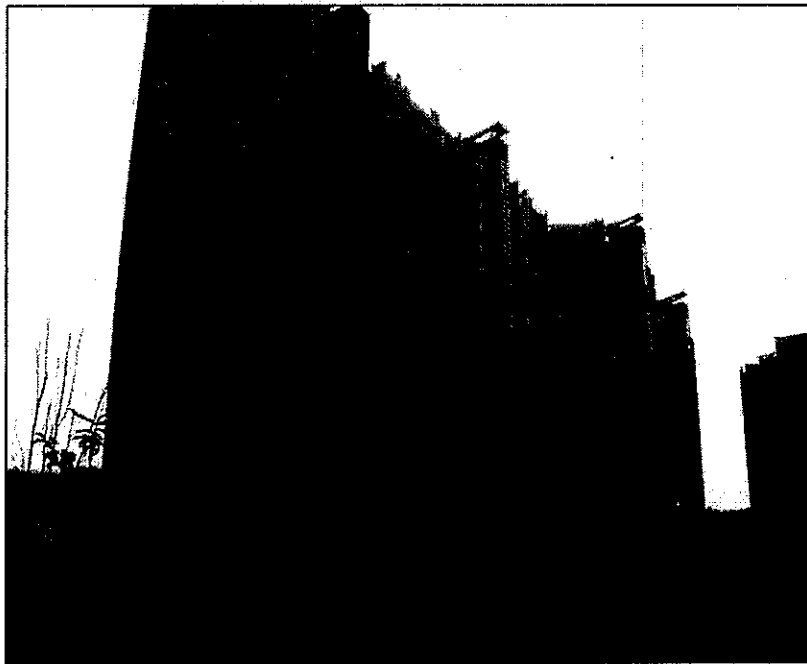
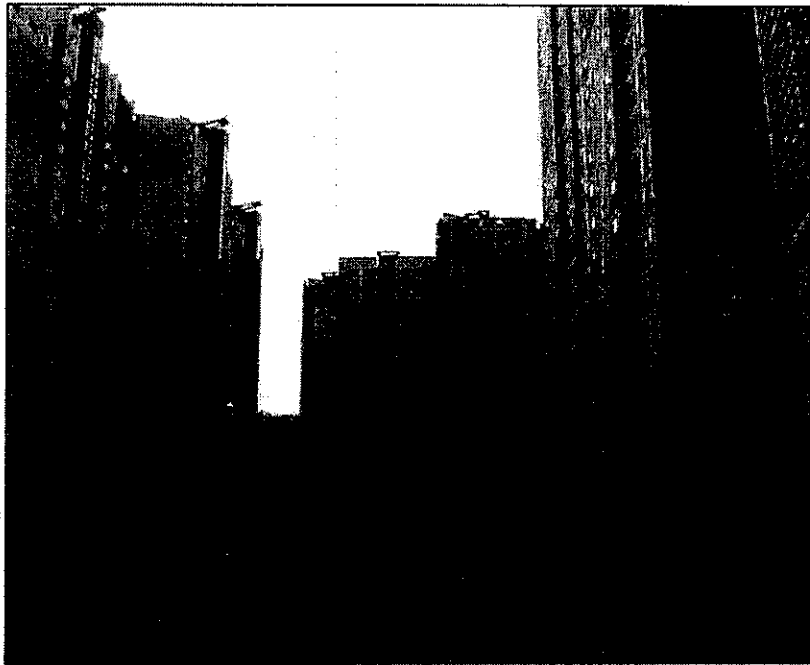


(주)하나감정평가법인  
Hana Appraisal & Consulting Co., Ltd.

# 사 진 용 지

소 재 지

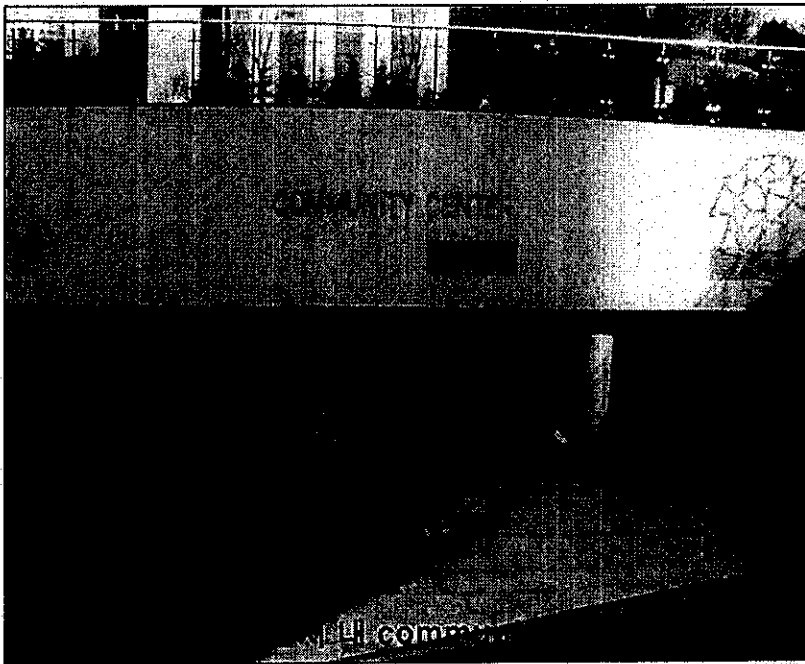
경기도 용인시 기흥구 상하동 675



# 사 진 용 지

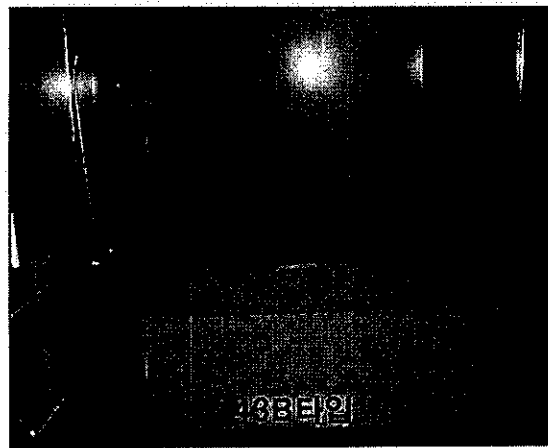
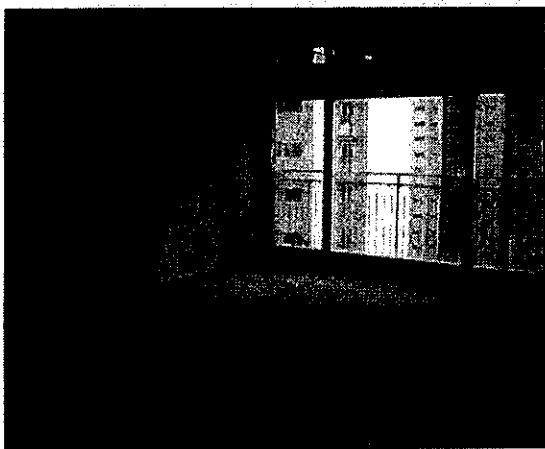
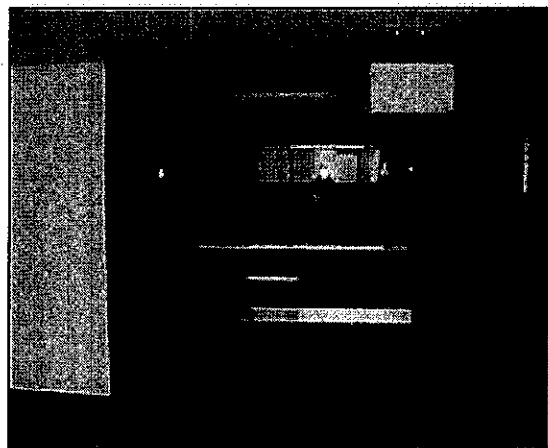
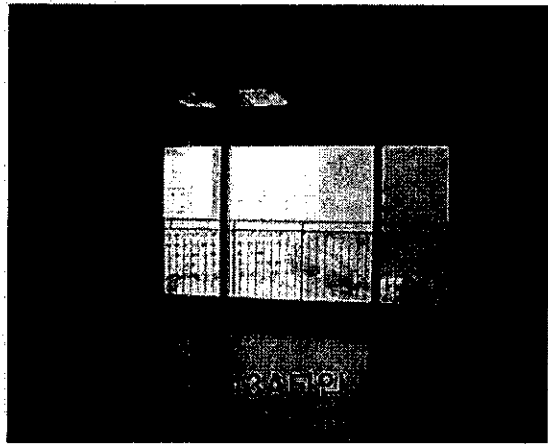
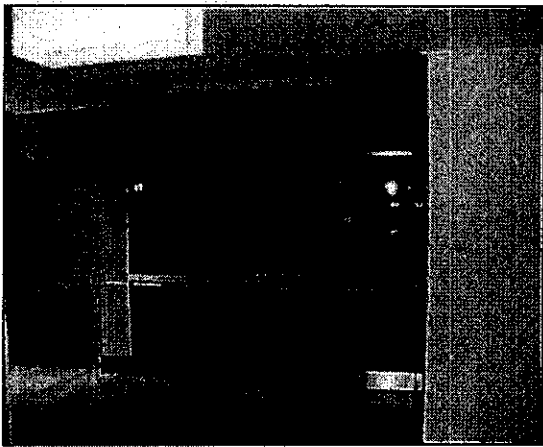
소 재 지

경기도 용인시 기흥구 상하동 675



# 사 진 용 지

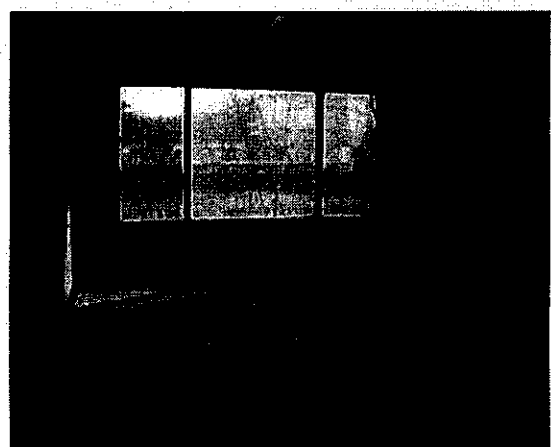
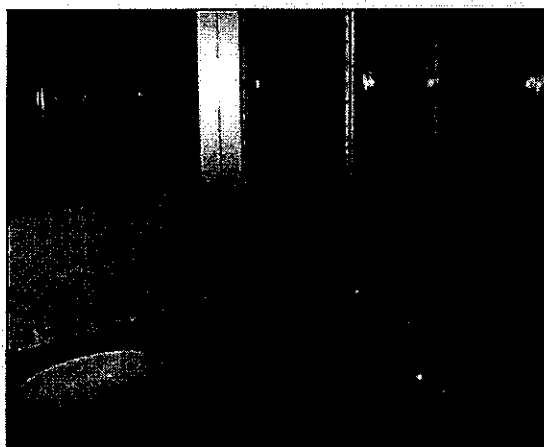
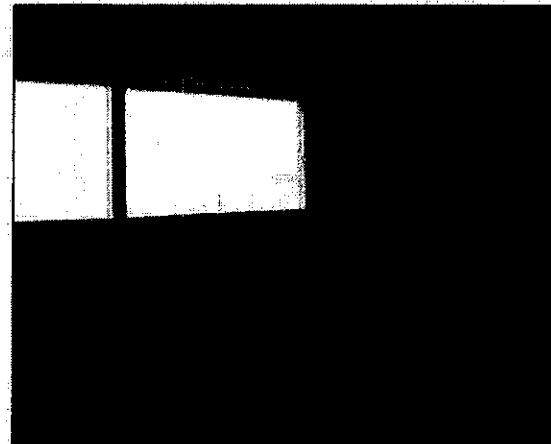
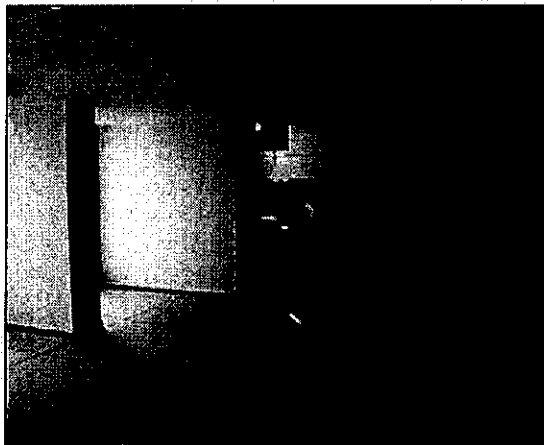
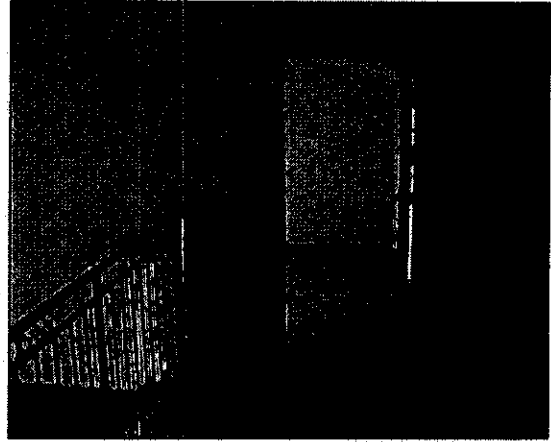
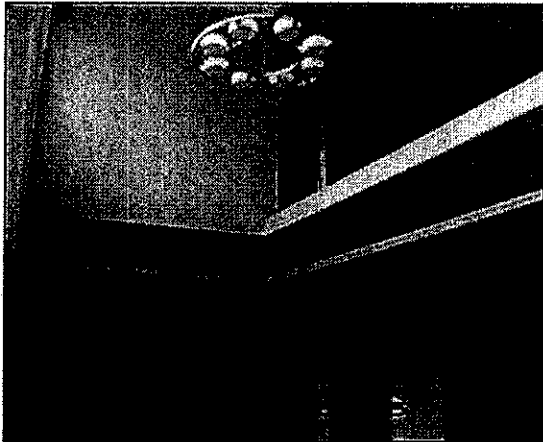
소재지



# 사 진 용 지

소 재 지

경기도 용인시 기흥구 상하동 675



# 사 진 용 지

소 재 지

경기도 용인시 기흥구 상하동 675

