

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 박정 소유물건(2025타경54614)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 노윤환

감정평가서번호: 2025-0304

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

우리감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
김용배

감정평가액	팔억일천오백만원정 (₩815,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 노윤환	감정평가 목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 경매13계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	박정 (2025타경54614)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.03.26	2025.03.25 ~ 2025.03.26	2025.03.27		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1개호  이	아파트  하	1개호  여	-	815,000,000  백
	합계					₩815,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 화성시 송동 소재 “방교중학교” 동측 인근에 위치하는 “동탄2신도시 하우스디 더레이크 아파트” 2631동 29층 2902호에 대하여 수원지방법원의 “부동산 임의경매” 목적을 위한 감정평가 임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1호의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가하였고 별도의 감정평가 조건은 없음.

### 3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

### 4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격 조사 완료일자인 2025.03.26을 기준시점으로 함.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 5. 그 밖의 사항

- 1) 본건의 소재지, 지번, 면적, 이용상황등은 귀원의 제시목록 및 집합건축물대장에 의거 확인하였음.
- 2) 조사일 현재 본건의 내부 이용상태는 관계인 부재 및 시건장치로 인하여 집합건축물대장의 건축물현황도, 평가전례를 참고하여 표준적인 이용상황을 상정하여 평가하였으니 경매 진행 및 입찰시 재확인 바랍니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 평가사례, 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 시산가액을 산정함.

### 2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 화성시 송동 693번지			
도로명주소	경기도 화성시 동탄대로 9길 19(송동)			
건물명, 층, 호수	“동탄2신도시 하우스디 더레이크” 2631동 29층 2902호			
용도	아파트	사용승인일	2016.11.03	
면적	전유면적(㎡)	공유면적(㎡)	합계(㎡)	대지권(㎡)
	84.96	79.0302	163.9902	63.0312

# 공유면적은 집합건축물대장 공용부분 전체임.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3. 비교사례의 선정[인근매매 사례]

※자료출처 : 한국부동산원 부동산정보시스템

사례 기호	소재지	건물명	동/층	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	매매금액 (천원)	거래시점
							사용승인
#1	송동 693번지	동탄2신도시 하우스디 더 레이크	2631동 18층/**호	84.93	63.0089	815,000,000	2025.03.03
							2016.11.03
#2	송동 693번지	동탄2신도시 하우스디 더 레이크	2629동 26층/**호	84.93	63.0089	810,000,000	2024.12.11
							2016.11.03

※ 대상과 인근에 위치하며 물적 유사성이 있어 비교가능한 사례기호 #1을 선정함

### 4. 사정보정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.(1.00)

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 5. 시점수정

한국부동산원에서 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 경기도 서해안권 화성시 “아파트 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 결정하였음.(2025.03.03 - 2025.03.26)

경기도 서해안권 화성시 아파트 매매가격지수 적용.

사례의 매매시점 당시 가격지수	95.7	2025년 02월 지수 적용
본건 기준시점 당시 가격지수	95.7	2025년 02월 지수 적용
시점 수정치	1.00000	95.7/95.7

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 6. 가치형성요인 비교

#### (1) 가치형성요인 비교항목

조 건	항 목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지, 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 통로구조(복도식/계단식), 주차의 편리성
개별적요인	층별 효용향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인 등

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### (2) 가치형성요인 비교치 결정

조 건	격 차 율		비 고
	사 례	대 상	
단지외부요인	1.00	1.00	대등함
단지내부요인	1.00	1.00	대등함
개별적요인	1.00	1.00	대등함
기타요인	1.00	1.00	대등함
누 계	1.00		1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00

### 7. 시산가액 산정

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡) (대상/사례)	시산가격 (원)	적용가격 (원)
815,000,000	1.00	1.00000	1.00	84.96/ 84.93	815,287,884	815,000,000

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## Ⅲ. 감정평가액 결정

### 1. 유사부동산의 가격수준

부동산 탐문조사 결과 “동탄2신도시 하우스디 더 레이크 아파트” 유사 면적 시세는 약 780,000,000원 ~ 830,000,000원 선이며 관리상태 및 위치별 효용등에 따라 차등 있음.

### 2. 유사부동산의 평가전례

소재지	건물명	동/층/호수	전용면적 (㎡)	평가목적	평가금액 (천원)	기준시점
송동 694번지	동탄 린스트 하우스 더레이크	201동 18층 **호	84.97	경매	738,000	2025.02.17
송동 699번지	동탄 더샵 레이크 에듀타운	2504동 26층 **호	84.93	공매	894,000	2024.12.05

[출처:감정평가사 협회 감정평가정보(KAPA HUB)]

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### IV. 감정평가액의 결정

거래(평가)사례 비교법에 의한 시산가액과 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등을 종합참작하여 본건 감정평가대상 부동산의 감정평가액을 결정하였으며, 귀 요청에 따라 본건 평가대상 부동산의 감정평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분한 배분내역을 구분건물 감정평가 명세표상에 표시하였으니 경매업무에 참고하시기 바랍니다.

기호	건물명	동/층/호수	전용면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
1	동탄2신도시 하우스디 더레이크	2631동 29층 2902호	84.96	63.0312	815,000,000



# 구분건물 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경                      (2) 교통상황                      (3) 건물의 구조                      (4) 이용상태
- (5) 설비내역                                  (6) 토지의 형상 및 이용상태                      (7) 인접 도로상태 등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태                      (9) 공부와의 차이                      (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 화성시 송동 소재 "방교중학교" 동측 인근에 위치하며 부근으로 아파트, 업무 시설, 상업시설, 오피스텔, 학교, 관공서, 근린생활시설, 공원등이 소재하며 제반 주위환경은 보통인 편임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통 이용은 보통인 편임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철골조 경사지붕 29층건 아파트 중 29층 2902호로서,

- 외 벽 : 몰탈 위 페인트 및 석재붙임.
- 내 벽 : 벽지도배 및 벽지도배.
- 창 호 : 알루미늄샷시 및 하이샷시 이중창임.

## (4) 이용상태

아파트로 이용중임. 후면 ("내부개황도 및 사진" 참고)

## (5) 설비내역

기본적인 위생 급.배수설비, 개별난방설비, 승강기, 소방설비, 공동현관보안설비, 지하주차장설비 등임.

# 구분건물 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경                      (2) 교통상황                      (3) 건물의 구조                      (4) 이용상태
- (5) 설비내역                                  (6) 토지의 형상 및 이용상태                      (7) 인접 도로상태 등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태                      (9) 공부와의 차이                      (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

북측 하향 완경사지를 평지조성한 부정형 토지로서 아파트 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 북측 및 서측의 정문.후문을 이용하여 단지 진.출입 가능하며 외곽공도와 연계되어 있음.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역(동탄2지구), 지구단위계획구역(화성동탄(2)), 종로1류(폭 20m~25m)(2014-10-01)(일반도로 , 동탄2지구)(접합), 종로1류(폭 20m~25m)(동탄2지구)(접합)

가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2017-07-9)(화성오산교육지원청 문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(화성오산교육지원청 문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2017-07-19)(화성오산교육지원청 문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(화성오산교육지원청 문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 산림보호구역<산림보호법>, 임업용산지<산지관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구<택지개발촉진법>, 영농여건불리농지

### (9) 공부와의 차이

-

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역 위치도



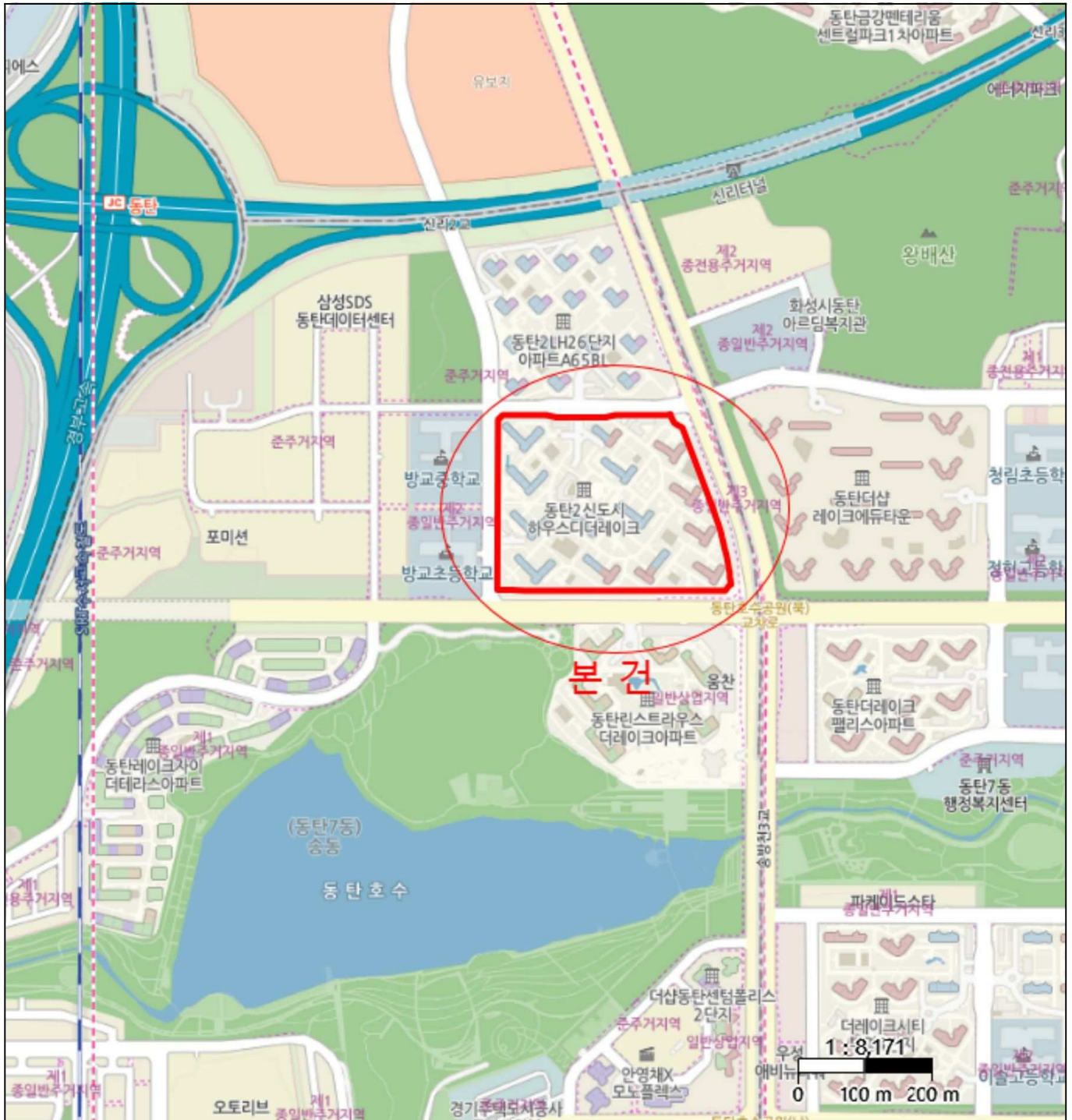
소재지	경기도 화성시 송동 693 동탄2신도시 하우스디 더 레이크 2631동 29층 2902호
-----	--



# 광역 위치도



소재지	경기도 화성시 송동 693 동탄2신도시 하우스디 더레이크 2631동 29층 2902호
-----	---



# 위치도



소재지	경기도 화성시 송동 693 동탄2신도시 하우스디 더레이크 2631동 29층 2902호
-----	---



# 위치도



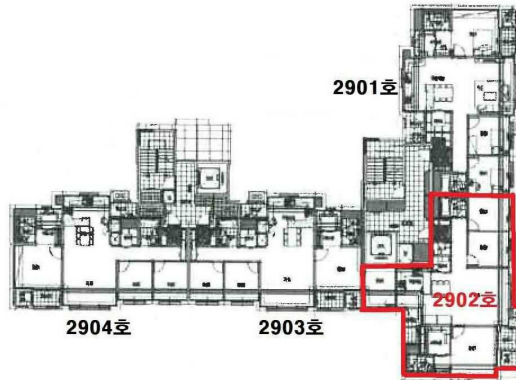
소재지	경기도 화성시 송동 693 동탄2신도시 하우스디 더레이크 2631동 29층 2902호
-----	---



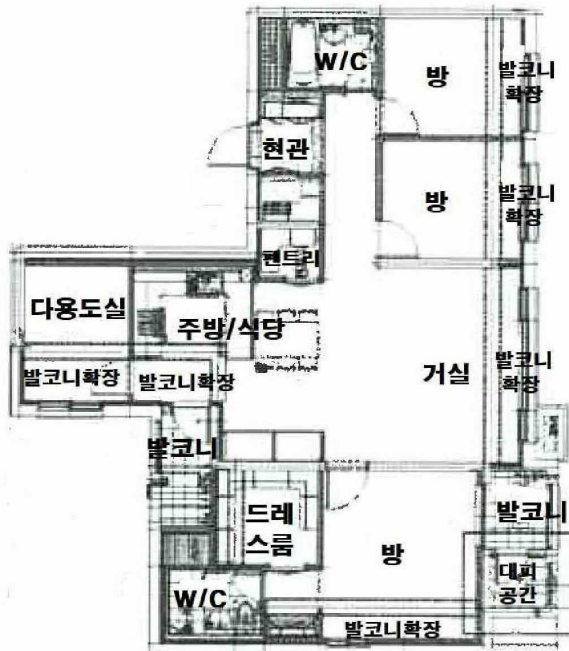
# 내부구조도



**소재지** 경기도 화성시 송동 693 동탄2신도시 하우스디 더레이크 2631동 29층 2902호



< 호별배치도 >



< 내부구조도 >





2631 1 , 2



2631 29 2902