

감정평가서

Appraisal Report

장혜령 소유물건

(2025타경54854)

NC2025-0311-0001

2025-03-18

수원지방법원 사법보좌관 노윤환

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



나라감정평가법인


전화:031)238-5600


전송:031)231-1841



(구분건물) 감정평가표

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


감정평가사
한 세 진  (인)

(주) 나라 감정평가법인 경기지역본부
본부장 김 완 부욱  (서명 또는 인)

감정평가액	오억이천만원정 (\520,000,000.-)				
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 노윤환	감정평가목적	법원경매 (2025타경54854)		
제출처	수원지방법원 경매13계	기준가치	시 장 가 치		
소유자 또는 대상 업체명	장혜령 (2025타경54854)	감정평가조건	-		
목록 표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-	2025. 03. 17	2025. 03. 17	2025. 03. 18	

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	520,000,000
		이	하	여	백	
	합계					\520,000,000.-

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

심사자 감정평가사  (인)

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소재지	경기도 화성시 산척동 733		
건물명 / 동.호수	더레이크시티부영6단지 3067동 제11층 제1101호		
용도	아파트		
구조	철근콘크리트구조	사용승인일	2018-11-28

2. 감정평가액

구분	동, 층 호수	감정평가액	비고
구분건물	더레이크시티부영6단지 3067동 제11층 제1101호	520,000,000	
합계		520,000,000	

3. 시세분석 자료

본건은 동탄2지구 내 위치하는 10개동 818세대 규모의 아파트로서, 단지내 유사형 아파트의 방매수준은 대체로 510,000,000원 ~ 550,000,000원 수준으로 형성되어있으며, 실거래가 수준은 490,000,000원 ~ 520,000,000원 수준인 것으로 조사됨.

4. 임대현황

임대현황	임대보증금	-	월임차료	-
참고 및 유의사항	임대 관계 미상임.			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 1 -

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 화성시 산척동 소재 동탄2지구 내 이솔고교 동측 인근에 위치하는 더레이크시티부영6단지 3067동 22층건중 제11층 제1101호로서 수원지방법원의 경매를 목적으로하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 "시장가치" 를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

감정평가 조건 없음.

4. 감정평가 방법

- 1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였음.
- 2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 집합건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 03월 17일자임.

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2025년 03월 17일자고, 가격조사 완료일은 2025년 03월 17일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 2 -

7. 그 밖의 사항

- 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래되는 관행이 있는바, 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 의거 대상 부동산의 평가액을 토지와 건물의 가격으로 배분하여 명세표상에 표기하였으니 업무 진행 시 참고하시기 바람.
- 현장조사시 폐문 및 관계인 부재로 내부를 확인 불가하였는바, 내부구조 및 마감자재 등은 건축물현황도면, 본건 물내 동일 타입 호실의 표준적인 이용상태, 외형 및 방매사례 등을 참고하였으므로 경매 진행시 유의하시기 바람.
- 본건 호실의 위치확인은 현관계시 패찰 및 집합건축물관리대장상의 배치도면에 의거하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개요

소재지	경기도 화성시 산척동 733		
건물명 / 동.호수	더레이크시티부영6단지 3067동 제11층 제1101호		
용도	아파트		
구조	철근콘크리트구조	사용승인일	2018-11-28
세대규모	아파트 10개동, 818세대 (전유면적기준 59.99㎡~84.54㎡)		

기호	층	호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	용도
가	11	1101	59.9912	29.1067	89.0979	48.5495	아파트
합계			59.9912	29.1067	89.0979	48.5495	



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가 방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래 사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (건물과 토지의 일괄감정평가 등)

감정평가업자는 『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. 거래사례의 선정

가. 인근 유사 부동산의 거래사례

사례 기호	소재지	건물명 / 동.호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (전유단가)	거래시점
						신축년도
#1	산척동 733	더레이크시티 부영6단지 3064동 1101호	59.99	48.55	496,000,000	2025-01-23
					(8,270,000)	2018-11-28
#2	산척동 733	더레이크시티 부영6단지 3065동 704호	59.99	11.5578	490,000,000	2025-01-03
					(8,170,000)	2018-11-28
#3	산척동 733	더레이크시티 부영6단지 3067동 1701호	59.99	11.5578	500,000,000	2024-10-30
					(8,300,000)	2018-11-30

▶ 단가 : 거래가격 ÷ 전유면적 기준

▶ 자료출처 : 등기사항전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 비교사례의 선정

인근 유사 근린생활시설의 매매사례로서 비교적 최근 매매된 사례중 대상물건과 물적 유사성이 높은 상기 [사례#1]을 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별, 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하였음.

아파트 매매가격지수

(2020.06 = 100.0)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년	93.2	93.1	92.9	93.1	93.1	93.2	93.6	94.5	95.2	95.5	95.7	95.8
2025년	95.7											

시점수정치 산출

지역 : 경기도 화성시 (2025.01.23~2025.03.17)

거래시점 : 2025.01.23, 2024년12월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.03.17, 2025년02월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년01월 지수를 적용함

2025.01.23 매매 가격지수 (적용:2024년12월) : 95.8

2025.03.17 매매 가격지수 (적용:2025년01월) : 95.7

시점수정치 : $95.7/95.8 \approx 0.99896$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

가. 비교항목

사례#1 / 기호(가)

구 분		격차율		비고
조건	세 부 항 목	사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	본건과 사례는 동일 단지내 위치하여 단지 외부요인 유사함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업.업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편의시설 등의 배치			
	자연환경(조망.풍치.경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건과 사례는 동일 단지내 위치하여 단지 내부요인 유사함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형.중형.소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.05	본건은 남향, 사례는 동향으로서, 본건의 동별배치 등 호별요인 다소 우세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유.공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	담보물로서의 환가성, 안전성 등을 감안, 하향보정함.
누 계		1.050		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

기호	거래사례 단가	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (전유면적)	전유면적 (㎡)	비준가액 (원)
가	8,270,000	1.00	0.99896	1.050	8,670,000	59.99	520,000,000

IV. 감정평가액 결정의견

1. 가액결정 참고자료

가. 인근 유사 부동산의 평가사례 (담보, 경매 등)

사례 기호	소재지	건물명 / 동.호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	거래가격 (전유단가)	기준시점
						사용승인일
A	산척동 733	더레이크시티 부영6단지 3065동 1303호	59.99	법원경매	442,000,000	2023-02-14
					(7,370,000)	2018-11-28
B	산척동 733	더레이크시티 부영6단지 3070동 302호	84.54	법원경매	661,000,000	2024-03-26
					(7,820,000)	2018-11-28
C	산척동 730	더레이크시티 부영5단지 3038동 301호	84.52	법원경매	750,000,000	2024-08-27
					(8,870,000)	2018-12-12

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

다. 인근지역 가격수준

본건은 동탄2지구 내 위치하는 10개동 818세대 규모의 아파트로서, 단지내 유사형 아파트의 방매수준은 대체로 510,000,000원 ~ 550,000,000원 수준으로 형성되어있으며, 실거래가 수준은 490,000,000원 ~ 520,000,000원 수준인 것으로 조사됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 인근 유사 부동산 낙찰가율 통계 분석

[기준 통계 기간: 2024/03/01 ~ 2025/02/28]

1. 낙찰분석 개요

용도	집합건물 / 아파트
소재지	경기 화성시 산척동

2. 지역/기간별 통계

지역통계	경기			화성시			산척동		
	낙찰가율	낙찰률 평균	낙찰건수	낙찰가율	낙찰률 평균	낙찰건수	낙찰가율	낙찰률 평균	낙찰건수
1년간 평균	87.01%	86.46%	3634	90.30%	90.11%	240	96.63%	96.29%	6
6개월 평균	86.29%	85.65%	1954	89.32%	89.81%	111	95.43%	94.51%	4
3개월 평균	84.84%	84.49%	999	87.59%	87.99%	71	90.93%	89.86%	2

3. 통계분석

1) 낙찰사례 (기준: 음면동)

사건번호	주소지	입찰일	감정가	최저가	낙찰가	낙찰률
2023-71911	경기 화성시 산척동 744 그린힐반도유브라이아비파크10 3644동 1층 101호	2025-02-27	469,000,000	328,300,000	406,128,000	86.59%
2023-7699	경기 화성시 산척동 729 더레이크시티부영4단지 3008동 27층 2704호	2025-02-25	930,000,000	651,000,000	865,999,000	93.12%
2024-55636	경기 화성시 산척동 745 레이크힐반도유브라이아비파크10.2 3610동 10층 1004호	2024-11-22	621,000,000	434,700,000	592,000,000	95.33%
2024-3229	경기 화성시 산척동 718 더레이크시티부영3단지 2565동 15층 1502호	2024-10-22	840,000,000	588,000,000	865,250,000	103.01%
2023-76909	경기 화성시 산척동 745 레이크힐반도유브라이아비파크10.2 3605동 6층 603호	2024-06-04	477,000,000	333,900,000	477,111,771	100.02%
2023-3926	경기 화성시 산척동 745 레이크힐반도유브라이아비파크10.2 3605동 14층 1404호	2024-04-16	592,000,000	414,400,000	590,000,000	99.66%

※ 지역/기간별 통계의 낙찰건수와 다를 수 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액

기호	층	호수	전유면적 (㎡)	단가	감정평가액 (원)	비 고
가	11	1101	59.99	8,670,000	520,000,000	
합 계			59.99		520,000,000	

3. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 평가목적 등을 감안하여 상기 금액으로 결정함.

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지목 용도	구 조	면 적 (㎡)		평 가 가 액		비 고
				공부면적	사정면적	단가	금 액	
	경기도 화성시 산척동 733 더레이크시티 부영6단지 제3067동 [도로명주소] 화성시 동탄순환대로 9길 12	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 철골조경사지붕 지하1층, 지상22층					
			지1층	463.8912				
			1층	332.0216				
			2층	332.0216				
			3층	332.0216				
			4층	332.0216				
			5층	332.0216				
			6층	332.0216				
			7층	332.0216				
			8층	332.0216				
			9층	332.0216				
			10층	332.0216				
			11층	332.0216				
			12층	332.0216				
			13층	332.0216				
			14층	332.0216				
			15층	332.0216				
			16층	332.0216				
			17층	332.0216				
			18층	332.0216				
			19층	332.0216				
			20층	332.0216				
21층	332.0216							
22층	332.0216							
1	경기도 화성시 산척동 733	대	제3종 일반주거지역 (내)	45,629.0				

구분건물 감정평가 요항표

I. 입지 및 토지현황

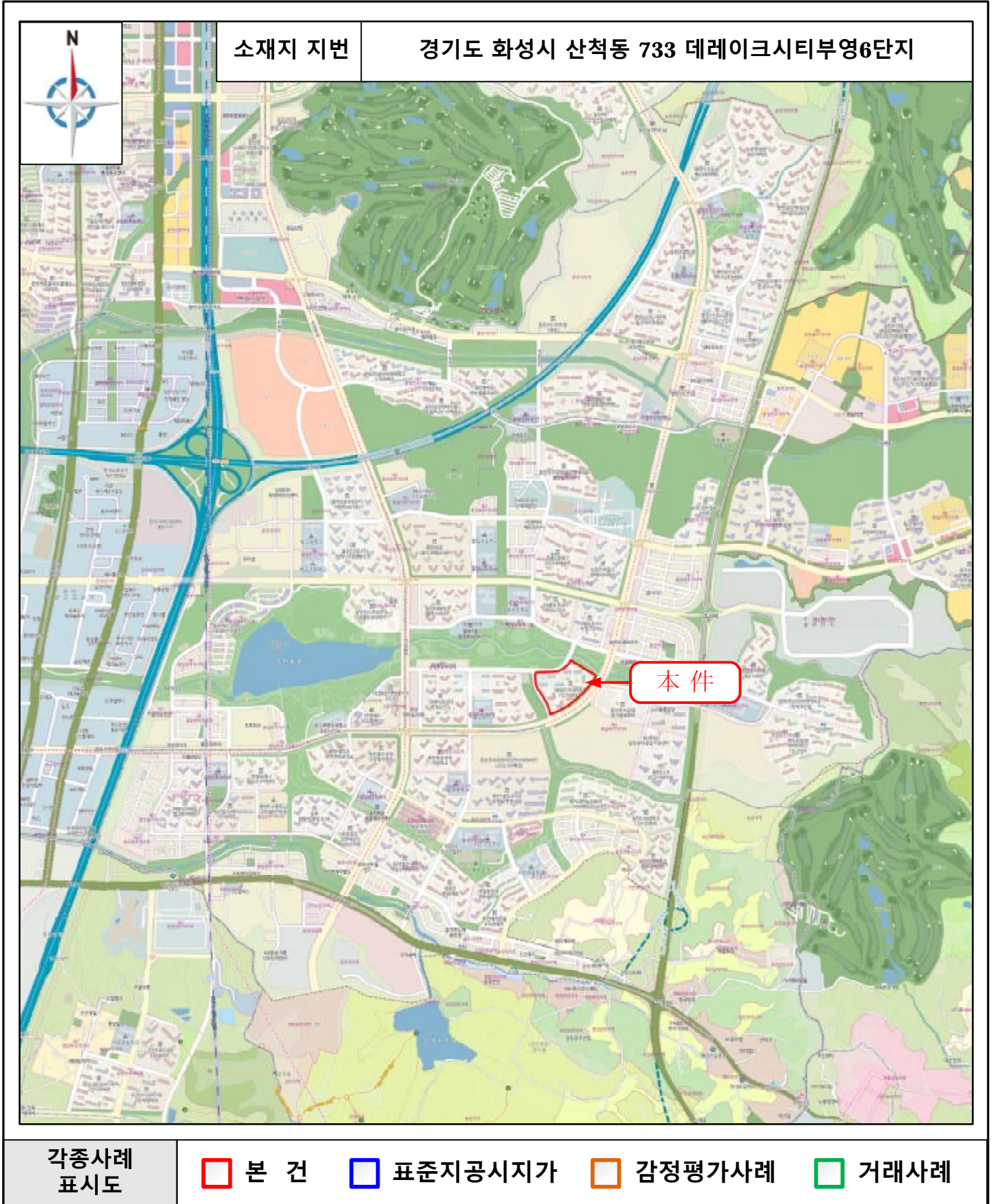
기재 항목	기재 사항
위치 및 교통상황	본건은 경기도 화성시 산척동 소재 동탄2지구 내 이슬고교 동측 인근에 위치하며, 본건까지 제반 차량접근 용이하고, 인근에 버스정류장 위치하는 등 제반 교통편의 양호한 편임.
주 위 환 경	본건은 동탄2지구 내 아파트지대에 위치하며, 본건 단지와 인접하여 동탄호수공원 위치하고, 인근에 각급학교 및 북동측 인근에 상가지대 위치하는 등 제반 주거생활환경 및 입지여건 대체로 무난한 편임.
토지형태 및 이용상태	대체로 사다리형의 평지로서, 아파트 등의 건부지로 이용중임.
인접도로 상태	본건 단지 외곽으로 종로와 접하며, 남동측으로 동탄순환대로 위치함.
전철역과의 거리	차량소요 5분거리 이내에 동탄역 소재함.
버스정류장과의 거리	본건 인접 노변으로 노선버스정류장 소재함.
도시계획 및 기타 공법관계	제3종일반주거지역(동탄2지구), 지구단위계획구역(화성동탄(2)), 공공공지(동탄2지구)(저축, 종로1류(폭 20m~25m)(2014-10-01)(일반도로, 동탄2지구)(접합) 가속사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2018-01-23)(화성오산교육지원청 문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2018-01-23)(화성오산교육지원청 문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 임업용산지<산지관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구<택지개발촉진법>
공부와의 차이 및 기타	없 음.

구분건물 감정평가 요항표

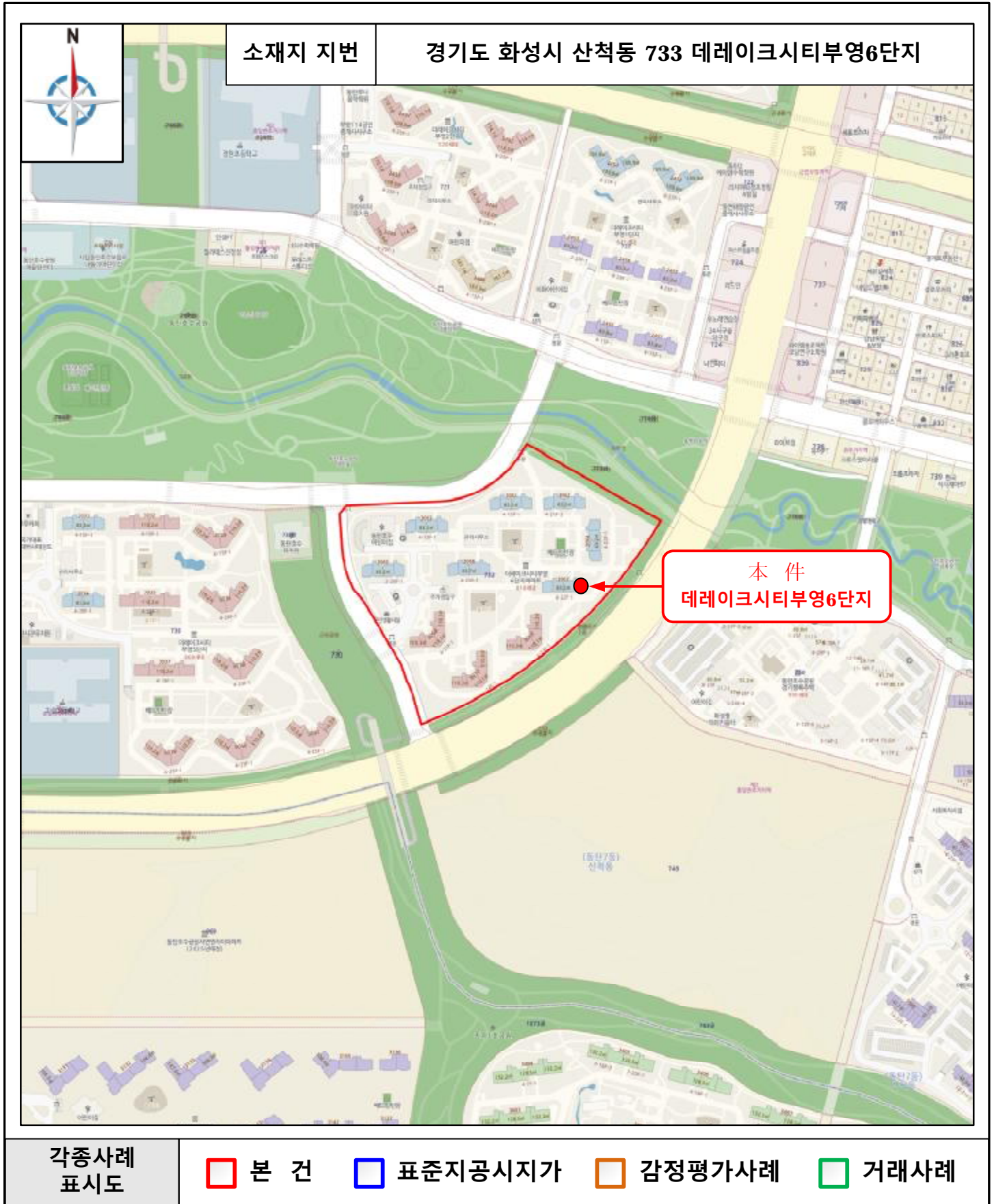
II. 건물 현황

기재 항목	기재 사항							
건물 구조	철근콘크리트구조 철골조경사지붕 22층건중 제11층 제1101호로서, 외벽: 외장석판재 등 붙임 및 몰탈위 페인팅 등 마감. 내벽: 벽지도배, 타일붙임 등 마감. 바닥: 타일 및 마루 등 마감.							
이용 상황	아파트로 이용중임.							
부대 설비	전기 설비	난방 설비	냉방 설비	위생 설비	소화 설비	승강기 설비	주차 시설	기타 설비
	○	○	○	○	○	○	○	-
주차 여건	지하주차장시설 되어있음.							
공부와와의 차이 및 임대상황	임대관계 미상임.							

광역 위치도

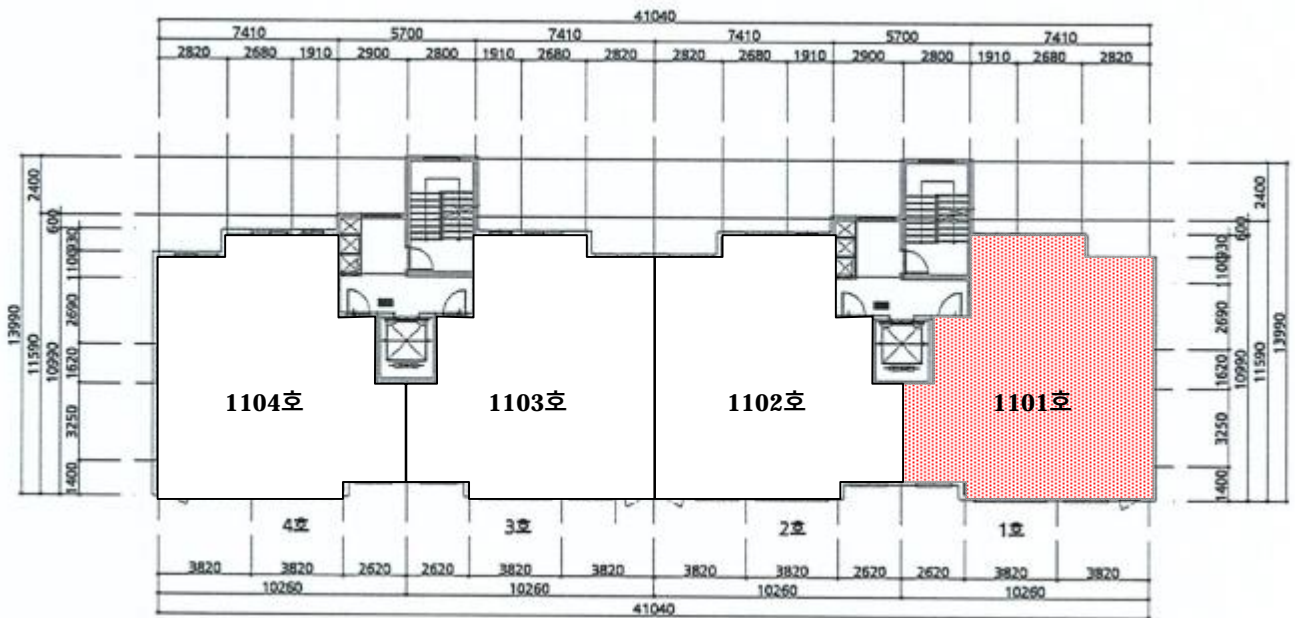


위 치 도



호 별 배치 도

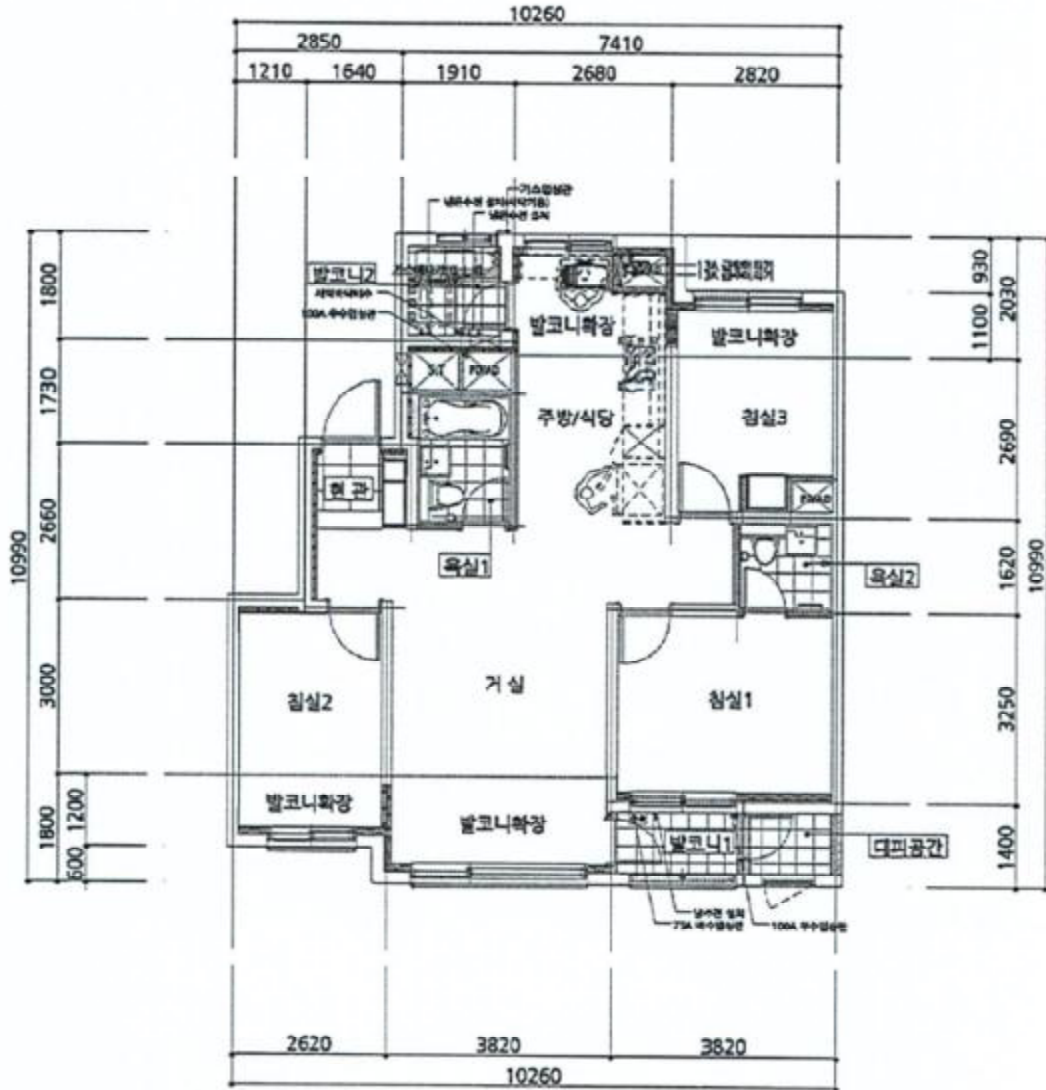
[None Scale]



< 더레이크시티부영6단지 3067동 11층 1101호 >

건물이용상태

[None Scale]



< 더레이크시티부영6단지 3067동 11층 1101호 >

사 진 용 지



< 더레이크시티부영6단지 3067동 11층 1101호 >

사 진 용 지



< 더레이크시티부영6단지 3067동 11층 1101호 >



< 더레이크시티부영6단지 >

(주) 나라 감정평가법인

주 소 : 우)16704 경기도 수원시 영통구 봉영로 1612, 615호 (영통동, 보보스프라자)
전 화 : 031)238-5600 전 송 : 031)231-1841

문서번호 : NC2025-0311-0001

시행일자 : 2025-03-18

수 신 : 수원지방법원 사법보좌관 노윤환

참 조 : 경매13계

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회보

선결			지시	
접	일	자		
수	시	간	결	
	번	호	재	
			공	
			람	
	처	리		
	과			
	담	당		
	자			

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심에 깊이 감사드립니다.

2. 2025-03-10자 귀 제 『2025타경54854』호로 우리 법인에 의뢰하신 『장혜령 소유물건』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 감 정 평 가 서 2 부
감정평가 보수료 청구서 1 부
전 자 세 금 계 산 서 1 부. 끝.

(주) 나라 감정평가법인

경기지역본부 본부장 김 완 욱

감정평가 보수료 청구서

수원지방법원 사법보좌관 노윤환 귀하(귀중)

감정평가서번호 : NC2025-0311-0001

一金팔십삼만사천구백원整 (\834,900.-)

의뢰문서번호 : 2025타경54854

의뢰일자 : 2025-03-10

건명 : 장혜령 소유물건(2025타경54854)

청구내역

과목	금액	비고
가. 감정평가수수료	499,100	$((520,000,000 \times 9/10,000 + 245,000) \times 0.7 = 499,100$
나. 실비		
토지조사비	0	
물건조사비	10,000	
여비교통비	243,600	
공부발급비	1,000	
특별용역비	0	
기타 실비	6,000	
실비 소계	260,600	
소계	759,000	\1,000원 미만 절사
다. 부가가치세	75,900	소계 금액의 10%
합계	834,900	
기납부착수금	0	
정산청구액	834,900	

상기 금액을 감정평가법인등의보수에관한기준의 규정에 의거 청구하오니 아래의 예금 계좌로 송금하신 후 연락하여 주시기 바랍니다.

※ 송금시 입금자 명의를 감정서번호 우측 12자리 "25-0311-0001" 로 하여주시기바랍니다.

법인 사업자 등록번호 : 124-85-25449

※ 송금처

농협은행. 문화로지점

1109-01-080293

<주>나라감정경기지사

(주) 나라 감정평가법인
경기지역본부 본부장 김완욱