

감정평가서

APPRAISAL REPORT

평가 의뢰인 : 수원지방법원 성남지원
사법보좌관 이 동 규

건 명 : 홍 장 숙 소유물건

문 서 번 호 : 2024타경6771

감정 평가서 번호 : 미래세한 2411-24-15001호



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



(주)미래세한감정평가법인 동부지사

TEL : (031)704-2266 FAX : (031)704-2264

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
곽도상

(인)

(주)미래새한감정평가법인 동부지사

대표자 문재혁

(인)

감정평가액	일십삼억이천만원정 (₩1,320,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 이동규		감정평가목적	경매		
채무자	--		제출처	경매7계		
소유자 (대상업체명)	홍장숙 (2024타경6771)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	--		
목록표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024. 11. 18	2024. 11. 18	2024. 11. 19	
감정평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(㎡) 또는 수량	종별	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	1,320,000,000
			이하	여백		
	합계					₩1,320,000,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 감정평가사					

(인)

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1 가	경기도 성남시 수정구 창곡동 [도로명주소] 경기도 성남시 수정구 위례순환로 220 "	521 위례더힐55 제5509동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 금속기와지붕 지하1층~ 지상19층				
				지1	161.9333			
				1층	378.0533			
			2층~19층(각)	453.2745				
			521	대	제3종일반 주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제10층 제1003호	98,550	85.7614	85.7614
합 계							₩1,320,000,000.-	
이 하					여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

대상물건은 경기도 성남시 수정구 창곡동 소재 "위례푸른초등학교" 동측 인근에 위치하는 '위례더힐55 제5509동 제10층 제1003호'로서, 수원지방법원 성남지원에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 기본적 사항 등

가. 대상물건의 기본적 사항

■ 총괄 개요

[집합건축물대장 기준]

소재지	경기도 성남시 수정구 창곡동 521 (경기도 성남시 수정구 위례순환로 220)		
건물명 및 층·호수	위례더힐55 제5509동 제10층 제1003호		
주 용 도	공동주택(아파트)		
용도지역	3종일주	대	
주 구 조	철근콘크리트구조		
사용승인일자	2015.12.31		
건물규모	동수	층수	세대/호
	23	-1/19	1,380
면 적(㎡)	대지면적		연면적
	98,550		276,285.5597
비 고	-		



■ 대상물건 개요

일련번호	동/층/호수	면적(㎡)			대지권 (㎡)	용도 (현황)
		전유	공용	합계		
가)	5509/10/1003	85.7614	32.3921	118.1535	적정대지권포함	아파트
합 계		85.7614	32.3921	118.1535	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 공법상 제한사항 (토지이용계획사항)

일련번호 1) 도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(위례), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2023-11-07)(상대보호구역)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(상대정화구역)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(위례6유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 대기환경규제지역<대기환경보전법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 임업용산지<산지관리법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

다. 주위 환경

인근은 중소규모의 아파트단지, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 11월 18일자를 기준시점으로 정함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따르면, 감정평가법인등이 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 본건은 2024년 11월 18일에 실지조사를 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 기준으로 하되, 감정평가목적(경매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

- 가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.
- 나. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 다. 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 라. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

2. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

- 가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거함.
- 나. 「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.
- 다. 본 대상물건에 대한 감정평가방법은, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 등을 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건은 거래가 상대적으로 활발하게 이루어지고 있는 시장성이 높은 구분건물로서, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법(원가방식, 수익방식)의 적용이 불필요하거나, 적용에 한계가 있는바, 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 비교방식(거래사례비교법)을 주된 방법으로 적용하되, 인근 유사 구분건물의 참고가격 분석내용 및 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권으로서 「감정평가에 관한 규칙」제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 따라 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 그 밖의 사항

1. 본건 내부이용상황은 수차례에 걸쳐 방문하였으나, 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부를 확인하지 못하였는 바, 집합건축물대장상 도면을 참조하여 도시하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.
2. 본건 아파트는 토지의 소유권,대지권이 미정리, 미등재된 상태이나, 구분소유건물은 집합건물의소유및관리에관한법률 제20조에의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 또한 구분건물과 토지를 일체로 매매 및 분양되는 것이 거래관행인바, 본 평가에서는 추후 토지의 소유권,대지권이 이전될 것으로 전제로 건물과 토지의 소유권,대지권을 일체로하여 평가하였음.
3. 본건내 대지권이 미이전된 사유는 분양사인 (주)부영주택 위례사업소(031-751-4025) 탐문결과 건물의 소유권이 이전된 상태로서 적절한 대지권이 이전하는것에 특별한 문제점은 없는 것으로 탐문되는바, 경매진행시 참고하시기 바람.
4. 본건은 구분건물로서, 구분소유건물은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 의거 건물의 전유부분과 그 대지사용권을 분리하여 처분할 수 없으나, 귀 요청에 의거 한국감정평가협회에서 경매평가시 활용할수 있도록 제시한 「집합건물의 구분평가시 토지·건물 배분비율에 관한 지침」을 기준하여 토지·건물의 배분금액을 표시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 대상물건의 감정평가액 산출근거

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 비교사례의 선정

1) 인근지역의 거래사례

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점 (계약일 기준)	단가 (원/전유면적㎡)	거래가액(원)	비고
㉠	창곡동 521 위례더힐55	5501/5/XXX	85.7614	2024.08.29	14,700,000	1,260,000,000	-
㉡	창곡동 521 위례더힐55	5509/11/XXXX	85.7614	2024.06.24	13,800,000	1,180,000,000	-

(출처: 등기사항전부증명서)

2) 인근지역의 감정평가사례

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	기준시점	단가 (원/전유면적㎡)	감정평가액 (원)	감정평가 목적
①	창곡동 521 위례더힐55	5503/3/303	85.7614	2024.11.11	15,300,000	1,310,000,000	경매
②	창곡동 521 위례더힐55	5516/18/1803	85.7614	2023.10.30	14,900,000	1,280,000,000	경매
③	창곡동 519 위례센트럴푸르지오	5407/9/903	101.5982	2024.04.02	14,500,000	1,470,000,000	경매

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준

■ 거래가격수준

용도	거래가격수준	비고
아파트	전유면적당: 15,200,000~15,500,000원/㎡ 수준	-

4) 비교사례의 선정

감정평가대상 부동산과 위치, 층별 및 위치별 효용도 등에서 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례㉠을 비교 사례로 선정함.

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점 (계약일 기준)	단가 (원/전유면적㎡)	거래가액(원)	비고
㉠	창곡동 521 위례더힐55	5501/5/XXX	85.7614	2024.08.29	14,700,000	1,260,000,000	등기사항 전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

다. 시점수정

■ 시점수정치의 산정

- 아파트 매매가격지수(경기 경부1권지역 성남시)

2024.7월 아파트 매매가격지수 : 96.2

2024.10월 아파트 매매가격지수 : 99

상승률 : $\frac{99}{96.2} \approx 1.02911$ (약 2.911% 상승)

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정함.

■ 시점수정의 결정

일련번호	시점수정치
가)	1.02911

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인비교

■ 주거용 : 일련번호 가)

조 건	항 목	비교 사례㉠	일련번호 가)	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공 시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	1.00	대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도 식/계단식) 등	1.00	1.00	대등함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.02	층별효용 등에서 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	1.020	-

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 대상 부동산 적용단가

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)	적용단가 (원/전유㎡)
가)	14,700,000	1.000	1.02911	1.020	15,430,475	15,400,000

2) 대상 부동산의 시산가액

일련 번호	동/층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
가)	5509/10/1003	85.7614	15,400,000	1,320,725,560	1,320,000,000
합 계		85.7614	-	-	1,320,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VI. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정에 관한 의견

대상물건은 경기도 성남시 수정구 창곡동 소재 "위례푸른초등학교" 동측 인근에 위치하는 '위례더힐55 제5509동 제10층 제1003호'로서, 거래사례비교법을 적용한 시장가치를 기준으로 대상물건의 시설내역 등 개별적 특성, 인근 유사 구분건물 참고가격의 분석내용 등을 종합 참작하여 감정평가액을 다음과 같이 결정하였음.

2. 감정평가액 결정

일련 번호	동/층/호수	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
가)	5509/10/1003	85.7614	15,400,000	1,320,000,000
합 계	-	85.7614	-	1,320,000,000

끝.

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 성남시 수정구 창곡동 소재 "위례푸른초등학교" 동측 인근에 위치하며, 주변으로 중,소규모의 아파트단지, 근린생활시설 등이 혼재하는바 제반 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

본건까지 차량출입이 용이하고, 인근에 노선버스정류장이 소재하는바 제반 교통사정은 보통임.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 금속기와지붕 지하1층~지상19층 건물내 제10층 제1003호로서,

외벽: 몰탈위페인팅 등 마감,

내벽: 벽지붙임 등 마감,

바닥: 강마루깔기 등 마감,

창호: 새시 창호임.

4. 이용상태

아파트로 이용중임.

5. 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비, 화재탐지설비, 승강기설비 등을 갖추었음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

남서측 하향 완경사지를 이룬 광평수의 부정형 토지로서, 아파트(위례더힐55)건부지로 이용중임.

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) |

7. 인접 도로상태등

본건내 도로가 개설된 상태이며, 서측으로 4차선 포장도로와 접함.

8. 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(위례), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2023-11-07)(상대보호구역)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(상대정화구역)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(위례6유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 대기환경규제지역<대기환경보전법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 임업용산지<산지관리법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

9. 공부와의 차이

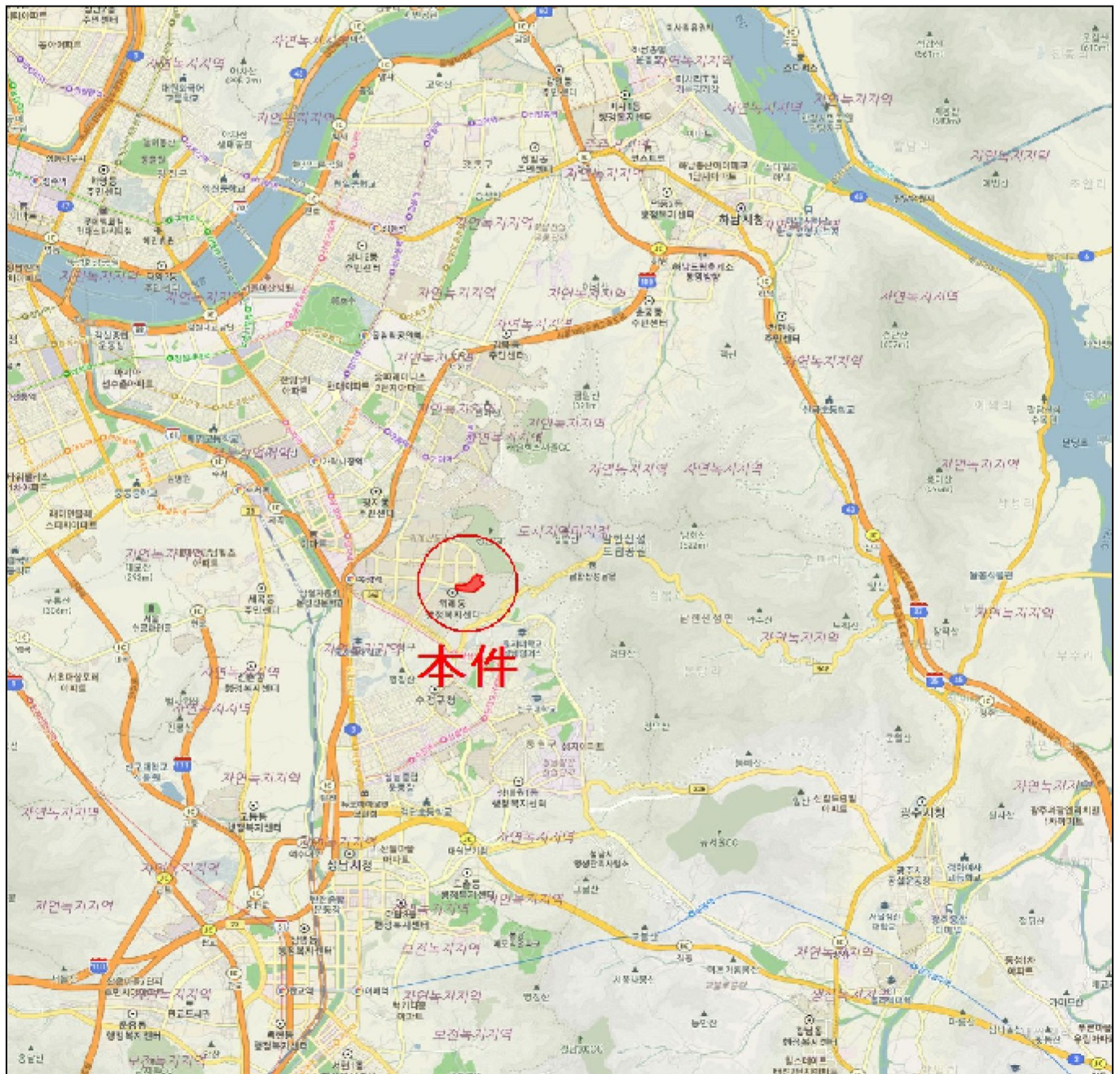
본건내 토지의 소유권, 대지권이 미등재된 상태임.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미 상 임.

광역 위치도

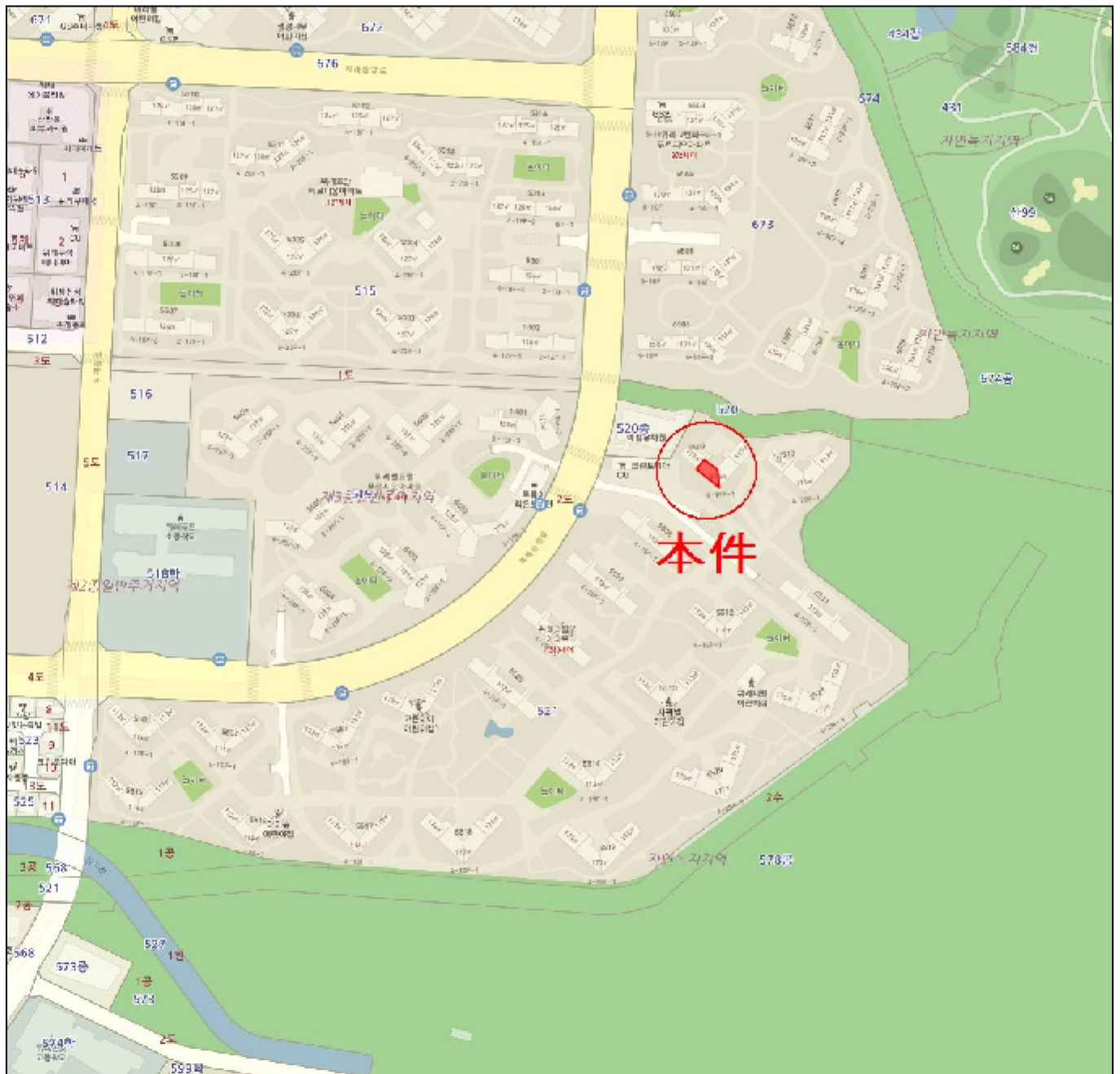
소재지	경기도 성남시 수정구 창곡동 521 위례더힐55 제5509동 제10층 제1003호
------------	---



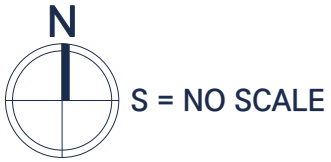
상세 위치도

소재지

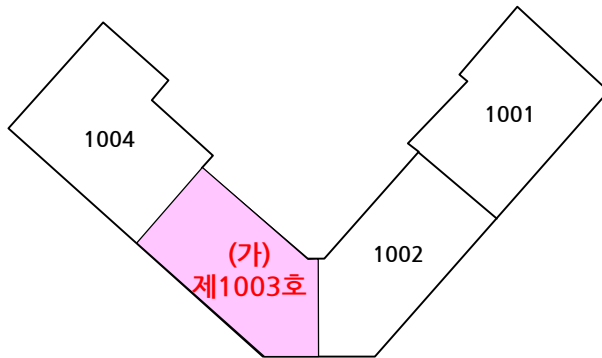
경기도 성남시 수정구 장곡동 521 위례더힐55 제5509동 제10층 제1003호



건물이용 및 임대개황도



위례더힐 제10층 호별배치도



[본건 (가) 제10층 제1003호]

임대상황	임대부분	임차인	임대내역		비고
			임대차보증금	월임대료	
	(가)	임대미상임.			

사 진 용 지



【 본건 및 주위환경 】



【 본건 및 주위환경 】

사 진 용 지



【 본건 및 주위환경 】