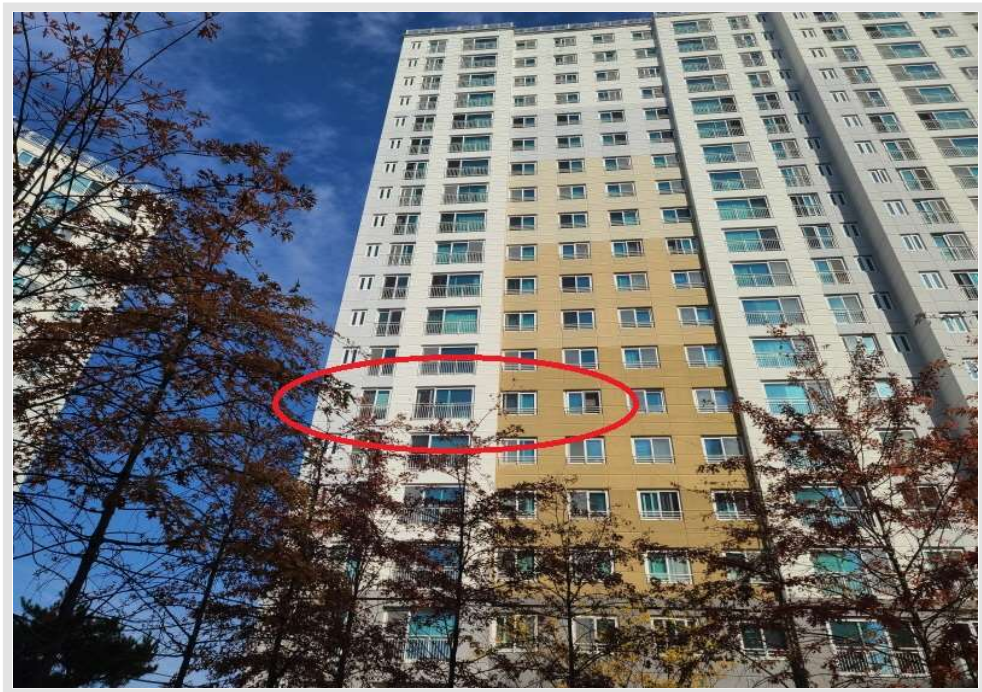
감정평가서
Appraisal Report

의뢰인 : 수원지방법원 성남지원
[사법보좌관 이 동 규]

건 명 : 박영미 소유물건
(2024타경67844)

번 호 : (테크)2410-B004호



㈜두요감정평가법인

DOOYO APPRAISAL&CONSULTING LTD.

(테크)2410-B004

(아파트)감정평가표

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

감 정 평 가 사 조 미 희 (인)

㈜두요감정평가법인 테크노밸리지사 지사장 구 아 영 (인)

감정평가액	金六億七阡六百萬원整(₩676,000,000.-)			
의 뢰 인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 이 동 규	감정평가 목적	경 매	
채 무 자	--	제 출 처	수원지방법원 성남지원 경매1계	
소 유 자 (대상업체명)	박영미 (2024타경67844)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가조건	--	
목록표시근거	귀제시목록 등기사항전부증명서 집합건축물대장	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2024. 10. 31	2024. 10. 31	2024. 10. 31

감정평가내용	공 부 (의 뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	아파트	1개호	아파트	1개호	-	676,000,000
		이		하 여	백	
	합 계					₩676,000,000.-

심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)

아파트 감정평가명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	 사 정	감정평가액	비 고
	경기도 광주시 태전동 힐스테이트 태전2차 에듀포레 씨11블록 제2102동 [도로명주소] 경기도 광주시 태봉로 163-2	732	공동주택 (아파트)	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 20층				
				1층	90.04			
				2층	438.84			
				3층	438.84			
				4층	438.84			
				5층	438.84			
				6층	438.84			
				7층	438.84			
				8층	438.84			
				9층	438.84			
				10층	438.84			
				11층	438.84			
				12층	438.84			
				13층	438.84			
				14층	438.84			
				15층	438.84			
				16층	438.84			
				17층	438.84			
				18층	438.84			
				19층	438.84			
				20층	438.84			
1	경기도 광주시 태전동	732	대	제2종 일반주거지역	34,459.3			
가				철근콘크리트 구조 제7층 제704호	84.93	84.93	676,000,000	비준가액 (공용면적: 28.59㎡ 포함)
				1.소유권	56.479	56.479		
				---------34,459.3x	-------			
				대지권	34,459.3			

아파트 감정평가명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	사 정	감정평가액	비 고
						토지 · 건물	배분가격	
						토 지 : 건 물 :	338,000,000 338,000,000	
	합 계						₩676,000,000.-	
			이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 기본사항

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 광주시 태전동 소재 "한아람초등학교" 남동측 인근에 위치하는 힐스테이트태전2차에듀포레씨11블록 제2102동 제7층 제704호에 대한 수원지방법원 성남지원의 경매 목적을 위한 감정평가 건입니다.

2. 감정평가 대상

단지 전체의 개요			
명 칭	힐스테이트태전2차 에듀포레씨11블록	사용승인일	2019년 8월 29일
소 재 지	경기도 광주시 태전동 732	현 관	계단식
총동수 및 총세대수	10개동 706세대	구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕

평가대상 물건의 개요					
기호	구분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지지분(㎡)	공동주택가격 (2024.01.01)
가	제2102동 제7층 제704호	84.93	28.59	56.479	356,000,000

단지위성사진

(위성사진은 촬영시점 상 기준시점 현재와 다를 수 있으며, 표시된 마크 및 경계선은 개략적인 표시임.)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 실지조사 실시기간 및 그 내용

감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정된『감정평가에 관한 규칙』제10조 제1항에 따라 2024년 10월 31일 현장을 방문하여 건물의 구조·용도, 전유부분의 층별, 위치별 효용, 기초와 용재, 시공 및 관리상태 등을 조사·확인하였으나, 내부구조는 이해관계인 등의 폐문부재로 인하여 건축물대장 상 현황도면 및 탐문조사된 사항을 기준으로 도시하였는바, 현황과 차이가 있을 수 있으니 경매진행시 참고바랍니다.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은『감정평가에 관한 규칙』제9조 2항에 따라 가격조사 완료일인 2024년 10월 31일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

본 감정평가는 『감정평가에 관한 규칙』제5조 제1항에 따라서 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 "시장가치"를 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

의뢰인이 제시한 별도의 감정평가조건은 없습니다.

3. 그 밖의 사항

구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 감정평가액을 토지와 건물의 가격으로 각각 배분하여 '아파트감정평가명세표'상에 기재하였으니 경매진행시 참고바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가의 방법

1. 감정평가방법

부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로 다음과 같은 감정평가방법이 있습니다.

① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법인 "원가법"
② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 방법인 "공시지가기준법"
③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법인 "거래사례비교법"
④ 대상물건이 장래 산출한 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 "수익환원법" 등이 있습니다.

2. 본 평가에 적용한 감정평가방법

『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 결정하였습니다.

3. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 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 산정하였습니다.

2. 거래사례의 선정

가. 인근유사부동산의 거래사례

기호	소재지	동	전유면적(㎡)	거래가액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	자료출처	거래시점
	건물명	호수					사용승인일
#1	경기도 광주시 태전동 732	2102동	84.93	650,000,000	7,653,362	등기사항 전부증명서	2024.03.23
	힐스테이트태전2차 에듀포레씨11블록	204호					2019.08.29
#2	경기도 광주시 태전동 732	2102동	84.93	620,000,000	7,300,130	감정평가 정보체계	2023.12.21
	힐스테이트태전2차 에듀포레씨11블록	1106호					2019.08.29

나. 비교사례의 선정

상기의 거래사례 중 비교적 최근에 거래된 <거래사례#1>을 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

사정보정이란 평가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거례관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기의 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.(1.00)

4. 시점수정

가. 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업입니다.

나. 본건의 시점수정을 위하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 경기도 광주시 계획관리지역 지가변동률과 한국감정원이 발표하는 전국주택가격동향조사를 검토하였으나, 지가변동률은 토지에 대한 자료로 적용하지 않고, 전국주택가격동향조사의 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 '경기 동부1권 광주시 아파트매매가격지수'를 참작하여 하기와 같이 시점수정하였습니다.

지역	구분	적용시점	아파트 매매가격지수	아파트 매매가격변동률	시점수정치
경기 동부1권 광주시	본건 기준시점	2024.09	88.8	-0.893%	0.99107
	거래사례#1 거래시점	2024.02	89.6		

※기준시점 : 2024.10.31, 2024년09월 지수를 적용 함
※거래시점 : 2024.03.23, 2024년02월 지수를 적용 함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인비교

가. 가치형성요인

항목	세항목
단지외부요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드
	단지 내 총세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도 등
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)
	단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등
동·호별요인	층별 효용
	향별 효용
	위치별 효용
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
	내부 평면방식 등
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타요인	기타 가격에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 격차율 결정

기호	사례 기호	비교항목				격차율
		단지외부요인	단지내부요인	동·호별요인	기타요인	
가	#1	1.00	1.00	1.05	1.00	1.050
		본건 동일 단지 내에 위치하는 거래사례로서 본건은 거래사례 대비 동·호별요인(층별 효용 등)에서 우세합니다.				

6. 비준가액 산정

사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 비교요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
#1	7,653,362	1.00	0.99107	1.050	7,964,268	7,960,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅴ. 참고가격 자료

1. 평가사례

기호	소재지	동	전유면적 (㎡)	평가액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	평가목적	기준시점
	건물명	호수					사용승인일
#1	경기도 광주시 태전동 732	2102동	84.93	660,000,000	7,771,106	경매	2024.05.29
	힐스테이트태전2차 에듀포레씨11블록	1903호					2019.08.29

2. 인근 유사 부동산의 가격수준

가격수준(전유면적당 단가)	비고
7,000,000원/㎡ ~ 8,000,000원/㎡ 수준인 것으로 조사되었습니다.	본건 유사면적, 유사층

3. 용도별 연간 매각통계(2024.01.01~2024.09.30)

(출처:옥션원)

구분		총건수	매각건수	매각건율	매각가율
아파트	경기도	3,815	2,372	62.18%	85.78%
	광주시	122	44	36.07%	85.22%

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액 결정

다음과 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

구분		전유면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	산출가액(원)	감정평가액(원)	비고
집합건물	기호 가	84.93	7,960,000	676,042,800	676,000,000	
합계					₩ 676,000,000	

2. 감정평가액의 결정의견

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 근거하여 본 평가대상이 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되며, 토지(대지사용권) 및 건물이 일괄거래 되는 관행 등을 고려하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 하여 평가하였습니다.

다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 할 것이나, 평가대상 물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란한바 평가전례, 인근 유사부동산의 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등을 비교분석하여 거래사례비교법에 의한 비준가액의 합리성을 검토하였습니다. 검토결과, 그 합리성이 인정되므로 대상부동산의 평가액으로 결정하였습니다.

끝.

구분건물(아파트)감정평가요항표

1.위치 및 부근의상황	4.이 용 상 태	7.인접도로 상태	10.임대관계
2.교 통 상 황	5.위생 · 냉난방 시설등	8.도시계획 및 기타 공법관계	
3.건물의 구조	6.토지형태 및 이용상황	9.공부와의 차이	11.기 타

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 경기도 광주시 태전동 소재 "한아람초등학교" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 근린생활시설 및 임야 등이 혼재하는 지역으로서 제반주위환경은 보통시 됩니다.

2. 교 통 상 황

본건까지 차량접근 용이하며, 인근 간선도로변으로 시내버스정류장이 소재하는 등 제반대중교통상황은 보통시 됩니다.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층 중 제7층 제704호로서
(사용승인일:2019.08.29)
외 벽 : 몰탈위페인팅 등 마감.
창 호 : 섀시창호입니다.

4. 이 용 상 태

아파트로 이용중입니다.
(※후첨 '현황도(건물이용 및 임대개황도)' 참조)

5. 위생.냉난방 시설등

기본적인 위생설비 및 급 · 배수설비, 소화전설비, 승강기설비, 도시가스에 의한 개별난방설비, 지하주차장 등 되어있습니다.

6. 토지형태 및 이용상황

북서측 하향의 완경사지를 평탄하게 조성한 사다리형 토지로서 현황 '아파트'건부지로 이용중입니다.

구분건물(아파트)감정평가요항표

1.위치 및 부근의상황	4.이 용 상 태	7.인접도로 상태	10.임대관계
2.교 통 상 황	5.위생ㆍ냉난방 시설등	8.도시계획 및 기타 공법관계	
3.건물의 구조	6.토지형태 및 이용상황	9.공부와의 차이	11.기 타

7. 인접도로 상태

단지 내 도로가 개설되어 공도와의 연계가 용이합니다.

8. 도시계획 및 기타 공법관계

제2종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역(태전7_지구단위계획구역 세부내용은 도시계획과에 별도 확인요[태전7), 중로1류(폭 20m~25m)(2014-12-17)(접합), 가축사육제한구역, 상대보호구역(교육환경보호구역 세부내용은 관할 교육지원청에 별도확인요(한아람초교)), 상대보호구역(학교환경위생정화구역 세부내용은 교육지원청에 별도 확인요(오포고)), 상대보호구역(학교환경위생정화구역 세부내용은 교육청에 별도 확인요[광주광남중]), 절대보호구역(교육환경보호구역 세부내용은 관할 교육지원청에 별도확인요(한아람초교)), 배출시설설치제한지역, 준보전산지, 자연보전권역, 공장설립승인지역, 특별대책지역입니다.

9. 공부와의 차이

없습니다.

10. 임 대 관 계

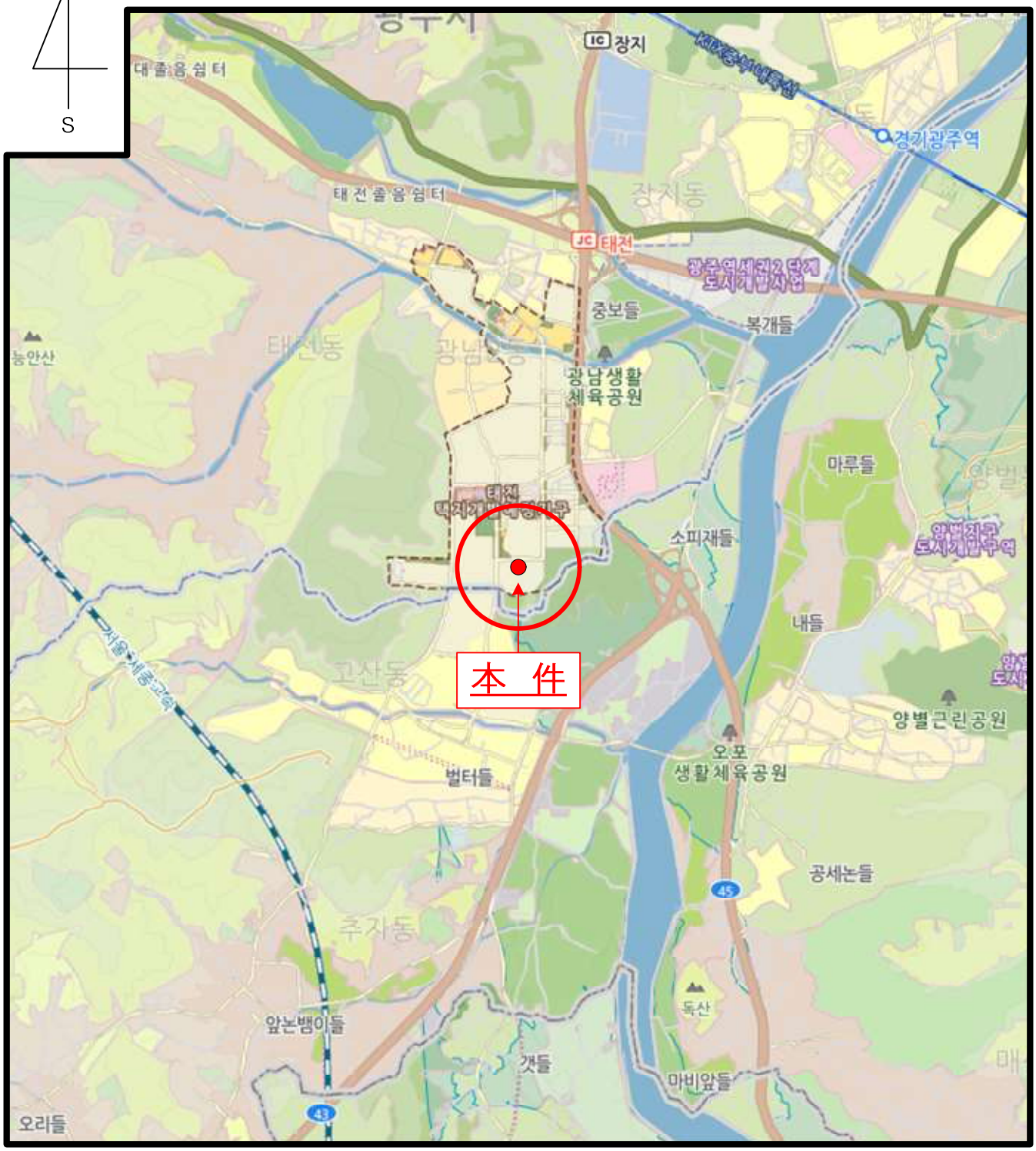
---

11. 기 타

2410-B004

광 역 위 치 도

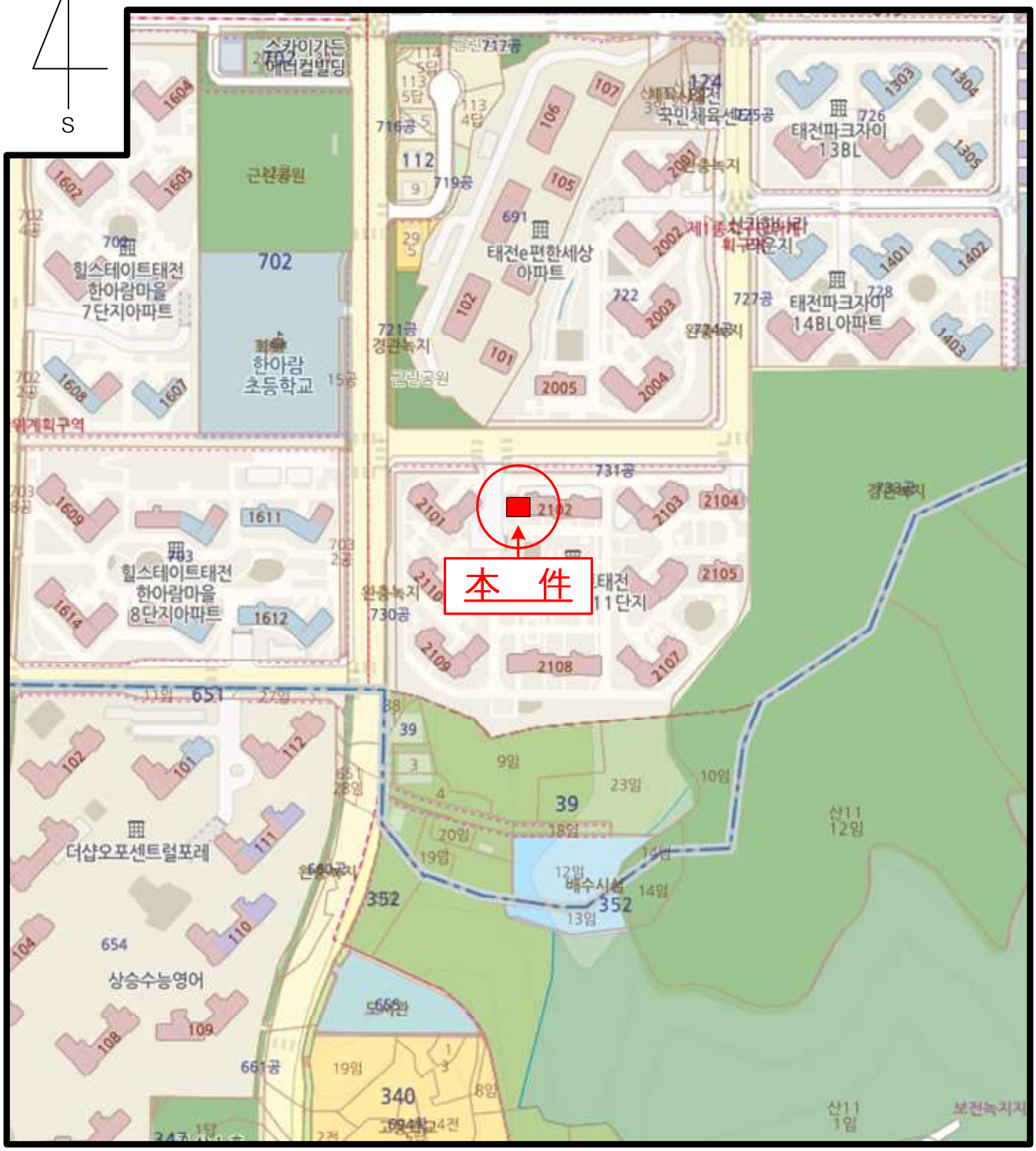
소 재 지	경기도 광주시 태전동 732 힐스테이트태전2차에듀포레씨11블록 제2102동 제7층 제704호



2410-B004

상 세 위 치 도

소 재 지	경기도 광주시 태전동 732 힐스테이트태전2차에듀포레씨11블록 제2102동 제7층 제704호



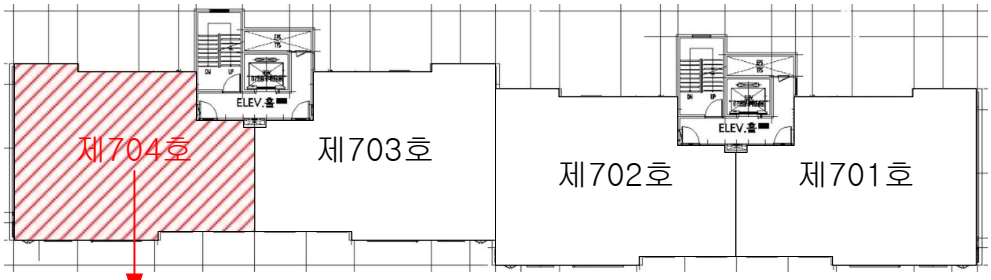
2410-B004

현 황 도
(건물이용 및 임대개황도)

N

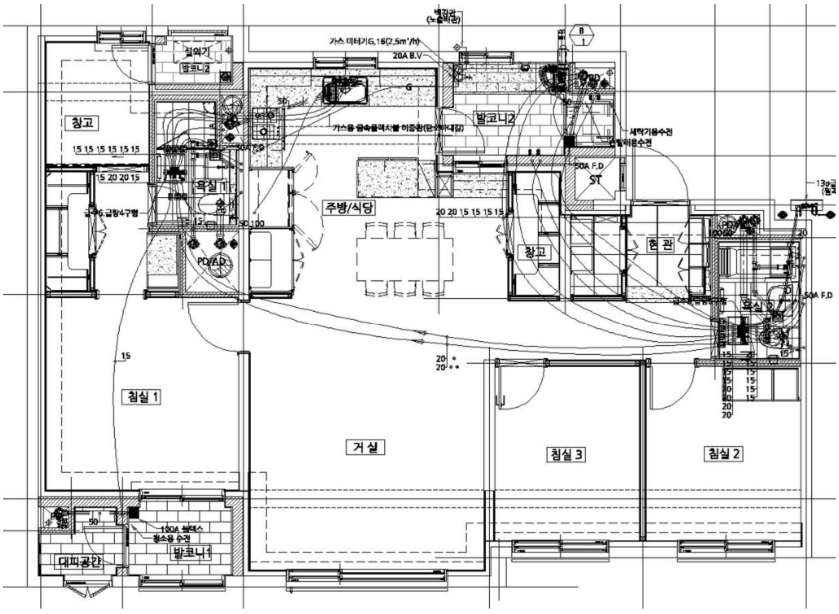
S

(호 별 배 치 도)



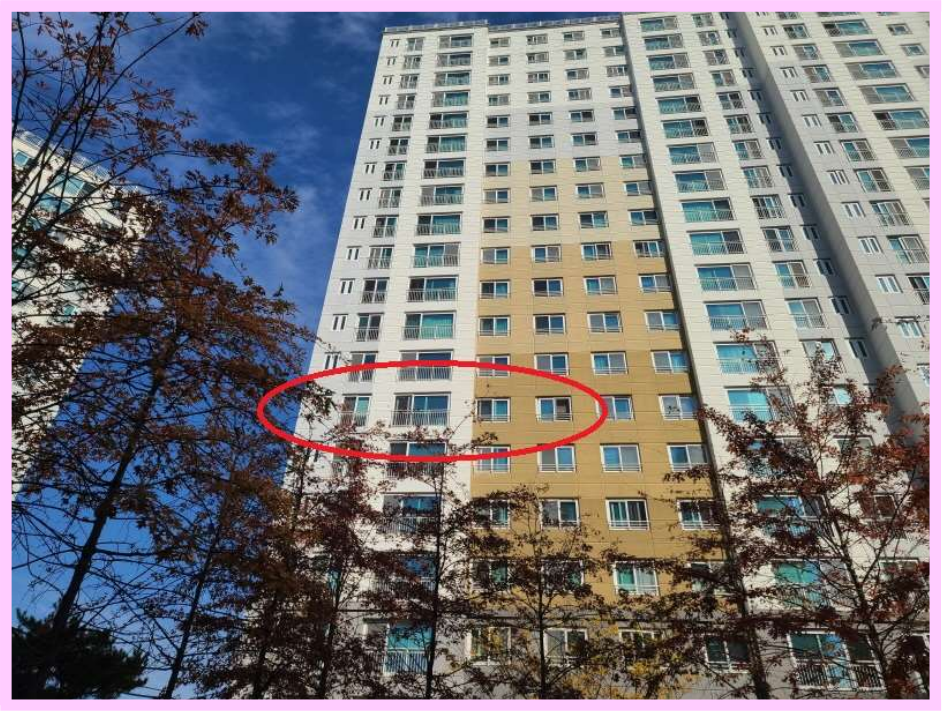
본건 : 힐스테이트태전2차에듀포레씨11블록 제2102동 제7층 제704호

(내 부 구 조 도)

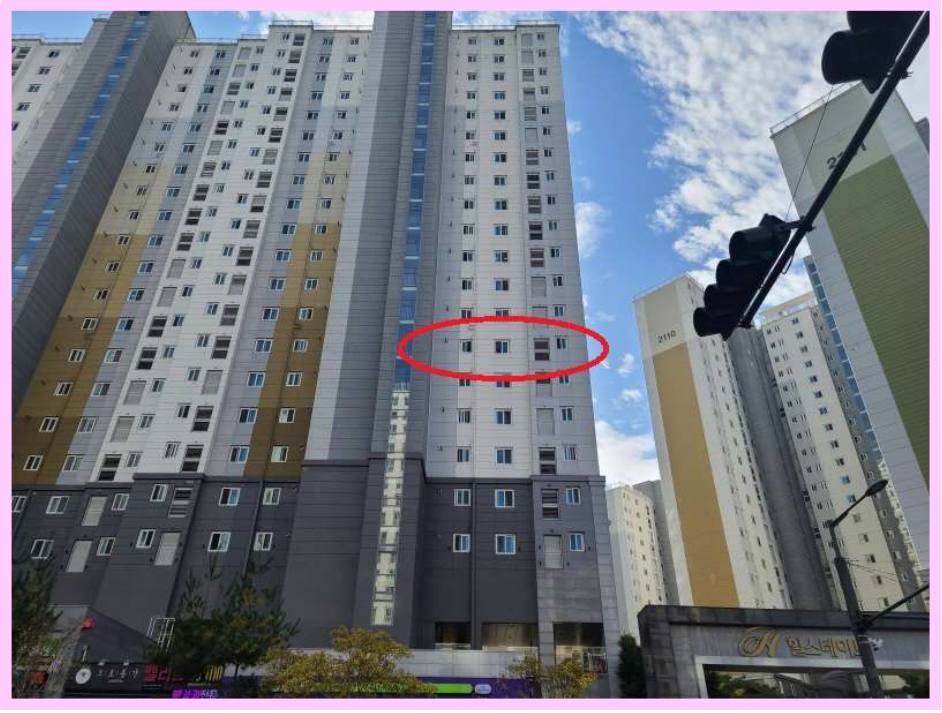


(제704호)

사 진 용 지



【 본 건 전 경 】



【 본 건 전 경 】

사 진 용 지

【 본건현관전경 】

【 공동현관전경 】