

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이수연 소유물건(2024타경55151)

의뢰인: 수원지방법원 평택지원 사법보좌관
정석훈

감정평가서번호: CA2412-007

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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

청암감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김현철

감정평가액	팔억일천이백만원정 (₩812,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 정석훈		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 평택지원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이수연 (2024타경55151)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.01.03	2025.01.02 ~ 2025.01.03	2025.01.06	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1	아파트	1	-	812,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩812,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 평택시 고덕동 소재 “울포초등학교” 북측 인근에 위치하는 힐스테이트고덕센트럴 202동 25층 2505호에 대한 수원지방법원 평택지원의 강제경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- 1) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가 함.
- 2) 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건은 공동주택(아파트)으로서 「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 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 일자인 2025. 01. 03.을 기준시점으로 함.

5. 그 밖의 사항

본건의 내부 이용양태는 현장조사시 이해관계인의 부재 등으로 건축물대장 평면도, 외부관찰, 평가전례 등에 의거하였으므로, 실제 내부구조와 이용상태 등이 다소 상이할 수 있으니 경매진행시 재확인 등 유의하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 평택시 고덕동 2618-3				
건물명, 층, 호수	힐스테이트고덕센트럴 202동 25층 2505호				
용도	공동주택(아파트)	사용승인일		2024.08.21	
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지권(㎡)	전용률(%)
	93.1175	33.2962	126.4137	33.6905	-

※ 공용면적은 집합건물대장(전유부) 공용부분 구분상의 해당층 '주' 부분을 합산한 면적임.

3. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

(자료출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

기호	소재지	지번	건물명	동, 층, 호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원)	거래시점	사용승인일
A	고덕동	2619-1	호반써밋 고덕신도시	830동 10층 10xx호	102.6724	77.0592	840,000,000	24.09.06	21.10.19
B	고덕동	2619-1	호반써밋 고덕신도시	829동 19층 19xx호	84.9092	63.7273	710,000,000	24.09.09	21.10.19

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	소재 지	지번	건물명	동, 층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래 시점	사용 승인일
C	고덕동	2619 -1	호반써밋 고덕신도시	824동 19층 19xx호	84.9092	63.7273	700,000,000	24.08.18	21.10.19
D	고덕동	2619 -1	호반써밋 고덕신도시	822동 3층 3xx호	84.9601	63.7655	640,000,000	24.07.25	21.10.19

나. 비교사례의 선정

본건과 동일성 또는 유사성이 인정되는 거래사례로서 최근에 거래된 상기 사례 중에서 가격형성요인의 비교가능성 및 물적유사성이 높은 <사례(A)>를 비교사례로 선정함.

4. 사정보정

본건에 적용할 상기의 거래사례는 매도자와 매수자 사이에 정상적으로 거래되었을 것으로 보여지는 바 사정보정치는 없음.(1.00)

5. 시점수정

가. 개요

한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 “경기도 평택시 아파트 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하도록 하되, 기준시점 현재의 가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

나. 시점수정치 산정

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

아파트

지역 : 경기도 평택시(24.09.06~25.01.03)

거래시점 : 2024.09.06, 2024년08월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.01.03, 2024년 12월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년 11월 지수를 적용함

2024.09.06 매매 가격지수 (적용:2024년08월) : 101.6

2025.01.03 매매 가격지수 (적용:2024년11월) : 101.1

시점수정치 : $101.1/101.6 \approx 0.99508$

6. 가치형성요인비교

가. 비교항목

조건	세항목
단지 외부요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지 내부요인	시공업체의 브랜드
	단지내 총세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)
	단지내 통로 구조(복도식/계단식) 등
개별적 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)
	주출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 가치형성요인 비교지 결정

구 분		격차율		비 고
조건	세항목	사례	본건	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편의시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.05	본건은 거래사례와 비교하여 시공업체의 브랜드, 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로 구조(복도식/계단식) 등			
개별적 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)	1.00	1.02	본건은 거래사례와 비교하여 층별효용도 등에서 우세함.
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		1.071		

7. 비준가격

사례가격 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격 (원)
840,000,000	1.00	0.99508	1.071	93.1175/102.6724	811,900,000

※ 비준가격은 10,000원 단위에서 반올림하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 참고가격자료

■ 인근 평가전례

(자료출처 : 협회 감정평가정보)

소재지	지번	건물명	동, 층 호수	전유 면적 (㎡)	대지 권 (㎡)	평가금액 (원)	평 가 목 적	기준 시점	사용 승인일
고덕동	2619-1	호반써밋 고덕신도시	825동 3층 301호	84.9092	63.727 3	635,000,000	경매	24.12.31	21.10.19
고덕동	2618-3	힐스테이트 고덕센트럴	201동 44층 4403호	84.39	-	660,000,000	담보	24.10.18	24.08.21
고덕동	2619-1	호반써밋 고덕신도시	829동 1층 101호	94.26	-	721,000,000	자문	24.08.07	21.10.19
고덕동	2618-1	힐스테이트 고덕스카이 시티	103동 48층 4804호	106.927 4	-	1,170,000,000	담보	24.06.05	24.05.27
고덕동	2618-1	힐스테이트 고덕스카이 시티	102동 16층 1603호	90.3115	-	821,000,000	담보	24.04.29	24.05.27

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기의 참고가격자료(인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 평가전례 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가격의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

2. 감정평가액

기호	건물명, 동, 층호	감정평가액 (원)
1	힐스테이트고덕센트럴 202동 25층 2505호	812,000,000
합계		812,000,000

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	경기도 평택시 고덕동 [도로명주소] 경기도 평택시 고덕국제대로 77	2618-3 힐스테이 트고덕 센터럴 202동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 49층				
					1층	150.7024		
					2층	0		
					3층	90.9625		
					4층~19층 각	578.8313		
					20층	425.2791		
					20층	92.1436		
					21층~47층 각	578.8313		
	48층~49층 각	408.6766						
	1. 경기도 평택시 고덕동	2618-3	대	일반상업지역 (내) 철근콘크리트구조 25층 2505호	32,012.6			
					93.1175	93.1175	812,000,000	비준가격
					33.6905			
					1. 소유권대지권	33.6905		
					32,012.6			
					토지·건물	배분내역		
	토 지 :	243,600,000						
	건 물 :	568,400,000						
합 계						₩812,000,000.-		
			이	하	여	백		

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 평택시 고덕동 소재 "율포초등학교" 북측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 근린생활시설, 단독주택 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 자유로우며 인근의 노선버스정류장의 위치 및 운행빈동 제반 대중교통 이용편의도는 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 49층 건물 중 25층 2505호로서
 외벽 : 몰탈위페인팅, 석재붙임 등 마감
 내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감
 창호 : 샷시창호임.

(4) 이용상태

아파트 (방4, 거실, 주방/식당, 욕실2, 현관, 드레스룸, 발코니 등)으로 이용중임.

(5) 설비내역

급배수 설비 및 위생설비, 승강기설비, 소화전설비 등 갖추었으며, 열병합에 의한 지역난방구조임.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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)

인접도로 대비 대체로 평탄한 지세에 위치한 사다리형의 토지로서 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 왕복 6차선 및 북측으로 왕복 4차선의 포장도로에 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 지구단위계획구역(고덕국제화지구), 대로1류(폭 35m~40m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(특수도로)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(울포초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(울포초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 택지개발지구<택지개발촉진법>임.

(9) 공부와의 차이

없음.

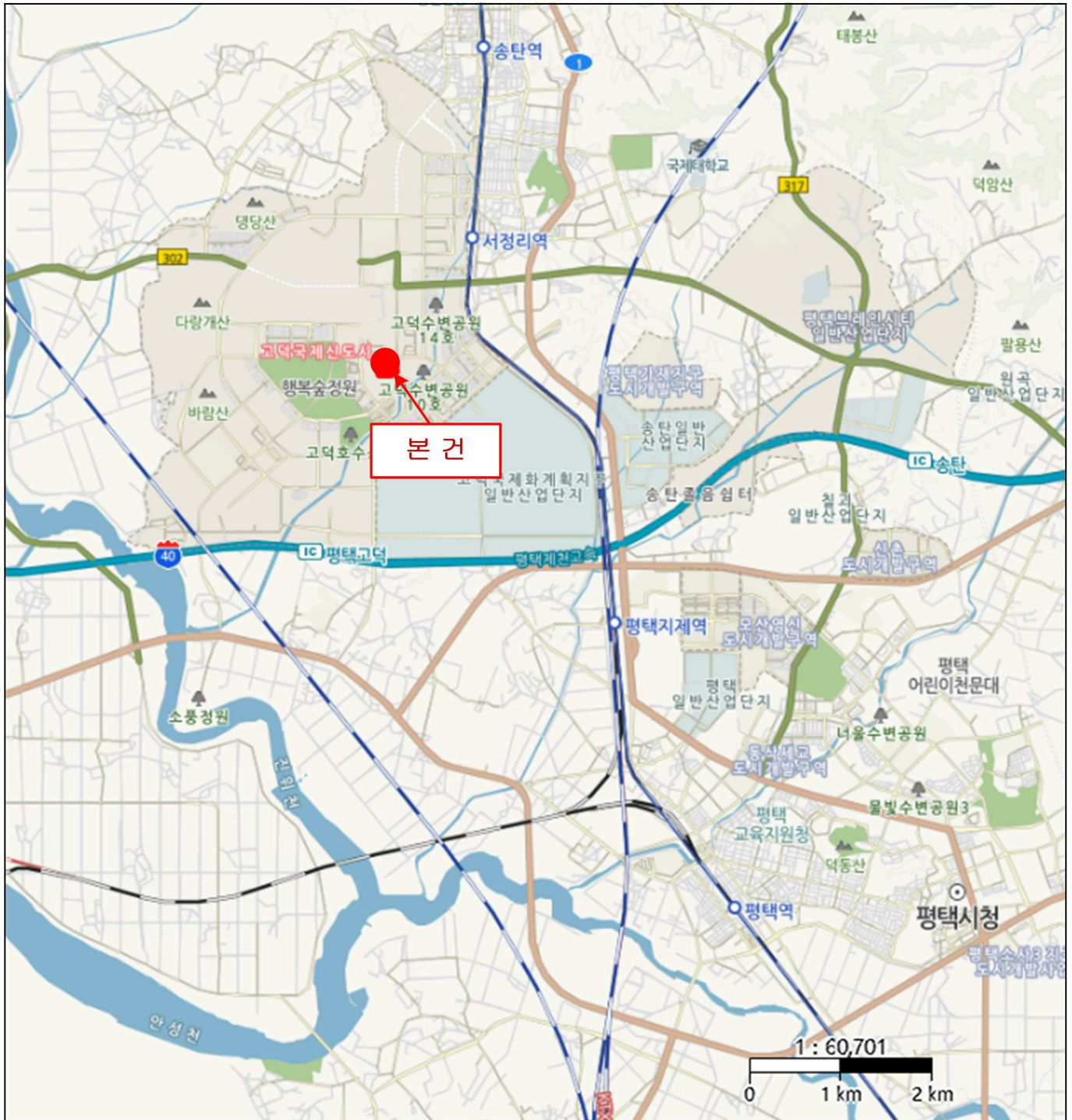
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 등 미상임.

광역 위치도



소재지	경기도 평택시 고덕동 2618-3 힐스테이트고덕센터럴 202동 25층 2505호
-----	--



위치도



소재지	경기도 평택시 고덕동 2618-3 힐스테이트고덕센터럴 202동 25층 2505호
-----	--



내부구조도



소재지 경기도 평택시 고덕동 2618-3 힐스테이트고덕센터럴 202동 25층 2505호

None Scale

