

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 조명출 소유물건
(2025타경57366)

의뢰인: 수원지방법원
사법보좌관 홍주현

감정평가서번호: T2250806

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.

호담감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
신 근 섭

감정평가액	칠억팔천삼백만원정 (₩783,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 홍주현	감정평가 목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	조명출 (2025타경57366)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.08.27	2025.08.26 ~ 2025.08.27	2025.08.28		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1개호 이	아파트 하	1개호 여	-	783,000,000 백
	합계					₩783,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 수원시 영통구 매탄동 소재 “동수원초등학교” 북측 인근에 위치하는 현대 힐스테이트아파트 115동 21층 2101호로서, 법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 수원시 영통구 매탄동 176		
건물명, 층, 호수	현대힐스테이트아파트 115동 21층 2101호		
용도	아파트	사용승인일	2006.02.27
면적	전유면적(㎡)		대지권면적(㎡)
	127.908		57.612

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 08월 27일임.

4. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였음.

2) 감정평가조건

-

5. 기타 참고사항

본건 내부구조도는 현장조사시 거주인 부재로 건축물대장상 “건축물현황도”에 의거하였는 바 참고바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

- 1) 부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법은 아래와 같음.
 - ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “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 감정평가방법인 “공시지가기준법” ,
 - ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법” ,
 - ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.
- 2) 본 평가에 있어서는 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

2. 감정평가액 산출과정

1) 감정평가방법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 거래사례를 기준으로 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함 (거래사례비교법).

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 거래사례의 선정

① 같은 공동주택 단지내의 거래사례(출처:한국부동산원 실거래자료)

기호	건물명/동/층	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
#1	현대힐스테이트 124/24	127.908	57.616	790,000,000	2024.05.01
#2	현대힐스테이트 124/11	127.908	57.612	760,000,000	2025.05.31

② 거래사례의 선정

상기 거래 사례중 본건과 물적유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 기호(#2)사례를 선정함.

3) 사정보정

상기 거래사례(#2)는 평가전례 및 주변시세로 보아 정상적인 거래사례로 판단됨 (1.0000).

4) 시점수정

한국감정원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기도 수원시 영통구 아파트매매가격지수”를 활용하여 산정함.

(2021년 06월 = 100.0)

구분	적용시점	매매가격지수	산식 (본건/사례)	시점수정치
본건	2025.07	101.1	101.1/100.1	1.00999
사례(#2)	2025.04	100.1		

※ 본건은 2025년 08월 이후 가격지수가 미발표되어 2025년 07월 지수를 적용함.

※ 거래시점(2025.05.31)까지 발표된 2025년 04월 지수를 적용함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 가치형성요인 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례 (#2)	대상 (1)	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	대등함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.00	대등함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.02	대상(115동 21층)이 사례(124동 11층)대비 동별, 층별효용 다소 우세함
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누 계		1.00	1.02	$1.00 \times 1.00 \times 1.02 \approx 1.020$

6) 시산가격 결정

사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적 비교	산출가격 (원)	시산가격 (원)
760,000,000	1.000	1.00999	1.020	1.00 (동일면적)	782,944,248	783,000,000

※ 십만단위에서 반올림 하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준

본건 평형 가격수준 : 760,000,000원 ~ 800,000,000원.

2. 같은 아파트단지 내의 평가전례

소재지	동/호	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	평가 목적	평가가액(원)	기준시점
매탄동 176	115/2101	127.908	57.612	경매	765,000,000	2024.12.05
매탄동 176	123/1202	127.908	57.612	경매	746,000,000	2024.01.11

IV. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액 : 783,000,000원

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 평가전례등)에 의해 거래 사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정 평가액을 결정함.

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 수원시 영통구 매탄동 소재 "동수원초등학교" 북측 인근에 위치하며 주위는 아파트단지, 단독주택, 각급학교 및 근린상가 등이 혼재하는 지역으로 주위환경 보통임.

(2) 교통상황

본건 단지까지 차량접근 용이하며 시내버스정류장이 인접하여 있는등 전반적인 교통상황 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 24층 내 21층 2101호로서
외벽 : 몰탈위페인트 마감등
내벽 : 몰탈위 벽지, 타일등 마감
창호 : 하이새시 이중창호임.

(4) 이용상태

아파트(후첨 '내부구조도'참조)

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 개별난방설비, 승강기설비, 화재탐지설비, 소화전설비등 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형 평지로 아파트부지로 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

본건은 단지내 도로를 통하여 외곽공도에 연결됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 시가지경관지구(일반), 소로1류(폭10m~12m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(보행자전용도로)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(동수원초등학교 예정지(수원교육지원청 문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(동수원초등학교(수원교육지원청문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(매여울초등학교(수원교육지원청문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(사랑유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(수원매화초등학교(수원교육지원청문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(예그린유치원(수원교육지원청문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(동수원초등학교 예정지(수원교육지원청 문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(동수원초등학교(수원교육지원청문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(매여울초등학교(수원교육지원청문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(사랑유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(예그린유치원(수원교육지원청문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

없음.

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) | |

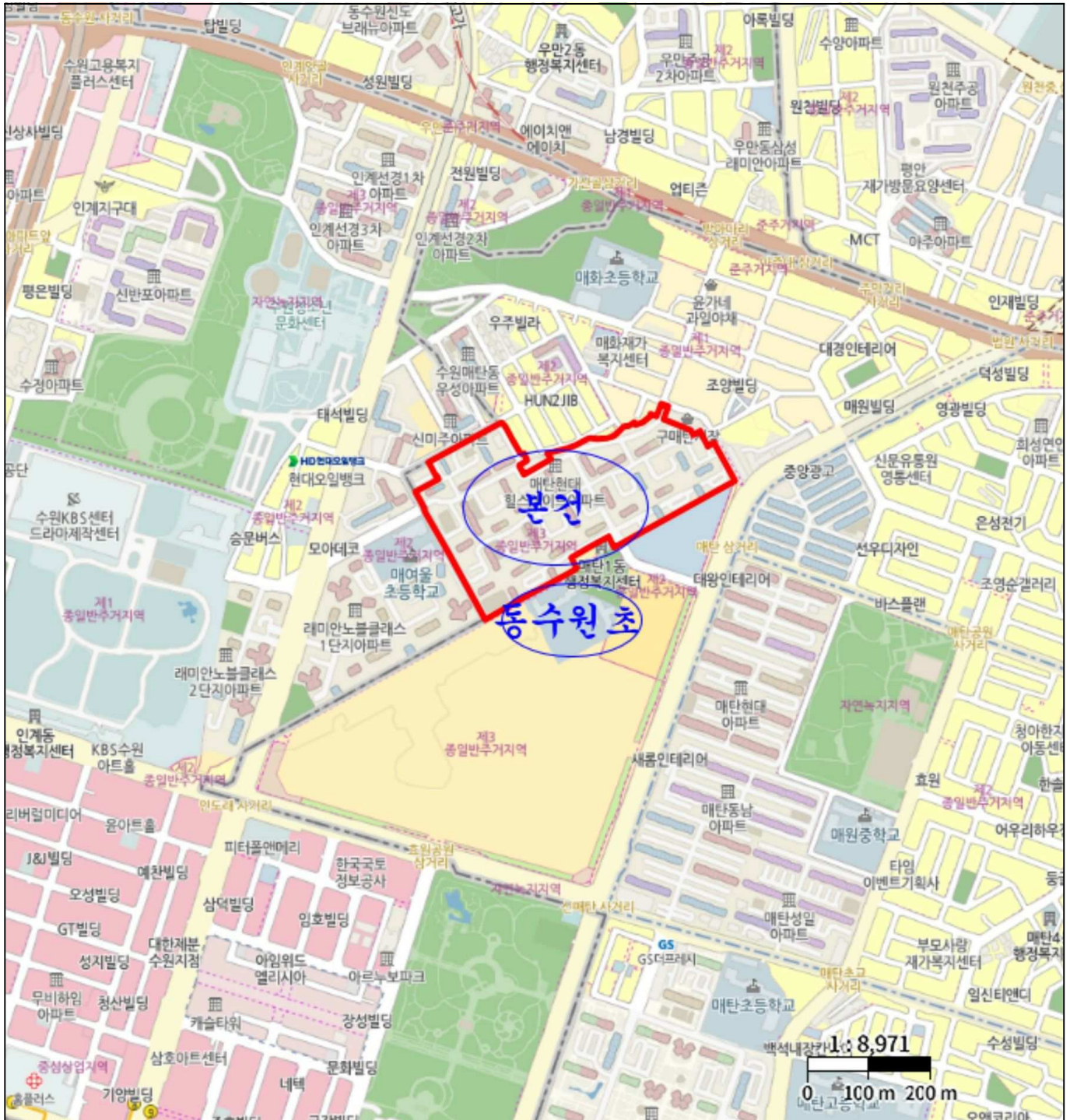
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 이상임.

광역위치도



소재지	경기도 수원시 영통구 매탄동 176 현대힐스테이트아파트 115동 21층 2101호
-----	---



상 세 위 치 도

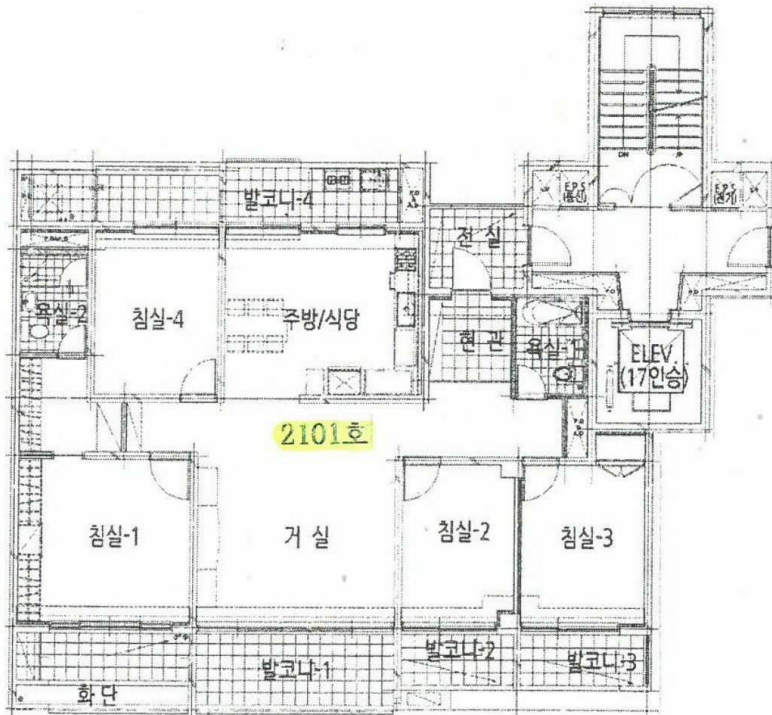
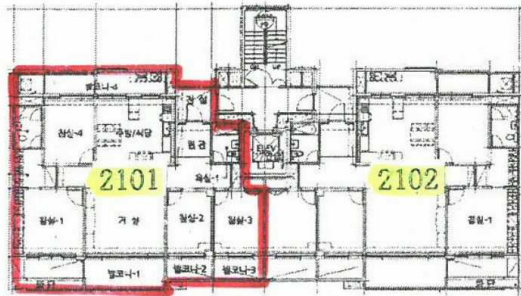


소 재 지	경기도 수원시 영통구 매탄동 176 현대힐스테이트아파트 115동 21층 2101호
-------	---



내부 구조도

소재지 경기도 수원시 영통구 매탄동 176 현대힐스테이트아파트 115동 21층 2101호





115





115 2101



115 21



115 1



115