감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	최창업 소유물건(2025타경51562(2))
의 뢰 인:	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 이동규
감정평가서번호:	HH202503-03-009

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.

호행감정평가사합동사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
양 대 삼

감정평가액	**일억칠천삼백만원정(₩173,000,000.-)**			
의 뢰 인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 이동규	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	수원지방법원 성남지원 경매1계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	최창업 (2025타경51562(2))	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.03.27	2025.03.21 ~ 2025.03.27	2023.03.27

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하	- 여 백	173,000,000
	합 계					₩173,000,000

심사확인

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

심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)
이 창 윤

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 광주시 신현동 소재 "신현3리마을회관" 남동측 인근에 위치하는 통칭 "현도힐타운 1차" 제4층 제402호로서, 수원지방법원 성남지원의 강제경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 대상물건

가. 대상물건이 속한 전체건물의 개요

[출처 : 집합건축물대장 등]

구 분	내 용
명칭	통칭 "현도힐타운 1차"
소재지	경기도 광주시 신현동 408
용도지역	계획관리지역
구조 및 규모	철근콘크리트조 스라브지붕 / 지하: 층, 지상: 4층
사용승인일자	1998.03.14
주용도	다세대주택
비 고	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 대상 부동산의 현황

일련번호	층	호	용 도	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지지분(㎡)	비고
가	4	402	주택	75.6	6.07	81.67	71.625	

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였으며, 시장가치란 대상물건이 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 말함.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

4. 기준시점 및 실지조사

가. 기준시점

본건의 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2025년 03월 27일로 하였음.

나. 실지조사 내용 및 기간

「감정평가에 관한 규칙」제10조에 따라 대상물건의 권리관계 및 물적사항 등을 확인하였으며, 실지조사는 2025년 03월 26일에 실시하였고, 조사기간은 2025년 03월 21일부터 2025년 03월 27일까지임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

본건 감정평가는『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』,『감정평가에 관한 규칙』,『감정평가 실무기준』등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였음.

나. 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로『감정평가에 관한 규칙』제12조 제2항 단서조항에 의거 거래사례비교법 이외의 다른 방식에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 생략하고 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 관련 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

6. 기타 참고 사항

1) 본건 내부는 조사 당시 폐문 부재로 조사하지 못하여 집합건축물대장 도면(건축물현황도 등) 및 본건 평가전례, 탐문조사, 외부관찰 등에 의해 도시하였으며, 실제와 상이 할 수 있으니, 귀 법원의 경매 진행 시 참고 바람.

2) 등기사항전부증명서상 기존 임차인의 임차권등기가 접수되어 있으니 입찰시 참고 바람.

3) 본건은 구분건물로서 귀 법원의 요청에 따라 토지 및 건물의 배분가액을 감정평가명세표에 기재하였으니, 귀 법원의 경매 진행 시 참고 바람.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 내 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 & 한국부동산원(KAIS)]

사례 기호	소재지 명칭	동/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점 / 사용승인일	비고
#1	신현동 412-3 외 통칭"현도힐타운"	2동 / 302호	75.15	54.625	150,000	1,996,000	2024.12.09 1999.07.26	
#2	신현동 392-10 외 통칭"산하그린빌라"	-동 / 401호	76.36	57.75	148,000	1,938,000	2024.03.28 2000.05.02	
#3	신현동 591-27 시티그린빌라	-동 / 401호	84.95	76.875	192,000	2,260,000	2024.04.19 2001.09.08	
#4	신현동 591-17 통칭"용마신현타운"	-동 / 402호	57.51	38.04	95,000	1,652,000	2024.08.05 1996.07.24	
#5	신현동 392-5 외 용마신현타운	-동 / 1호	77.34	69.625	130,000	1,681,000	2024.03.02 1995.09.26	
#6	신현동 408 통칭"현도힐타운 1차"	-동 / 402호	75.6	71.625	245,000	3,241,000	2022.04.01 1998.03.14	본건 직거래
#7	신현동 408 통칭"현도힐타운 1차"	-동 / 402호	75.6	71.625	135,000	1,786,000	2018.01.06 1998.03.14	본건

※ 거래단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

나. 비교거래사례의 선정

대상물건의 인근에 위치한 구분건물 거래사례 중 최근 가격수준 등을 고려시 적정거래사례로 판단되고, 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 있다고 판단되는 <**거래사례 #1**>을(를) 비교사례로 선정하였음.

3. 사정보정

선정 비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.

(사정보정치 = **1.000**)

4. 시점수정

① 연립다세대 매매가격지수

[출처 : 한국부동산원 R-one, 경기 동부1권]

구분	01월	02월	03월	04월	05월	06월	07월	08월	09월	10월	11월	12월
2023년	100.54	100.19	99.89	99.62	99.15	99.03	98.91	98.67	98.78	98.90	98.86	98.61
2024년	98.38	98.21	98.07	97.94	97.71	97.60	97.60	97.71	97.84	97.91	97.83	97.69
2025년	97.61	97.53	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

② 시점수정치

구 분	적 용 년 월	가격지수	비 고
기준시점 (2025.03.27)	2025년 02월	97.53	A
사례 거래시점 (2024.12.09)	2024년 11월	97.83	B
시점수정치		**0.99693**	**A/B**

※ 거래시점 : 2024.12.09., 2024년 11월 지수를 적용함.
※ 기준시점 : 2025.03.27., 2025년 02월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목 (주거용)	일련번호 가 / 사례 #1	
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00	평가대상은 사례대비 대체로 유사함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량 이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	평가대상은 사례대비 대체로 유사함.
	단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 효용	1.15	평가대상은 사례대비 층별 효용 등에서 열세, 대지사용권의 크기 등에서 우세하여 전반적인 호별요인은 우세함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	평가대상은 사례대비 대체로 유사함.
가치형성요인 비교치(누계)		1.150	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

대상물건		거래사례	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	비준가액 (원)
일련번호	전유면적 (㎡)								
가	75.6	#1	1,996,000	1.000	0.99693	1.150	2,288,353	172,999,487	173,000,000

※ 비준가액은 십만원 단위에서 반올림함.

7. 가격자료 및 합리성 검토

가. 평가전례

[출처 : 한국감정평가사협회(KAPA HUB PLUS)]

소재지 명칭	동/호	전유 면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원)	기준시점	비고
				단가(원/㎡)	사용승인일	
신현동 408 통칭"현도힐타운 1차"	-동 / 402호	75.6	기타 담보	247,000,000	2022.04.08	본건
				3,267,196	1998.03.14	
신현동 427-6 통칭"신현하이츠빌라"	다동 / 302	76.9	기타 담보	150,000,000	2023.11.01	
				1,950,585	1997.10.30	
신현동 392-8 외 통칭'용마신현타운'	105동 / 401호	77.31	법원경매	181,000,000	2023.05.13	
				2,341,224	1996.07.30	
신현동 657-2 외 통칭"대호빌리지"	에이동 / 301호	74.91	담보	140,000,000	2023.10.06	
				1,868,909	1996.07.15	

나. 인근 유사부동산의 가격수준

구분	가 격 수 준
다세대주택	인근 유사한 부동산의 가격수준은 전유면적 기준 1,800,000원/㎡ ~ 2,300,000원/㎡ 내외 수준으로 탐문조사됨.

III. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

일련번호	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	비준가액(원)	감정평가액(원)	비고
가	75.6	75.6	173,000,000	173,000,000	
합계				**173,000,000**	

2. 감정평가액 결정의견

상기 참고가격 자료(평가전례, 시장상황, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 위와 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

"끝"

구분건물 감정평가명세표

기호(가)

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	경기도 광주시 신현동 [도로명주소] 경기도 광주시 새말길 146-16	408 통칭 "현도 힐타운 1차"	다세대주택	철근콘크리트조 스라브지붕 4층				
				지상1층	163.20			
				2~4층	163.34			
1	동소	408	대	계획관리지역	573			
가				(내) 철근콘크리트조 제4층 제402호	75.6	75.6	173,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권	71.625			
				---------	573x------	71.625		
				대지권	573			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	69,200,000	
						건 물 :	103,800,000	
	합 계						**₩173,000,000.-**	
			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 광주시 신현동 소재 "신현3리마을회관" 남동측 인근에 위치하며 주위는 다세대주택, 근린생활시설, 아파트단지, 전, 답, 임야 등이 소재하는 등 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트조 스라브지붕 4층 건 내 제4층 제402호로서,
외벽: 벽돌 붙임 등 마감,
내벽: 벽지 및 타일 붙임 등 마감,
창호: 샷시 창호 마감 등임.

(4) 이용상태

본건은 다세대주택으로 이용 중이며, 상세 이용상태는 후첨 "호별배치도 및 내부구조도" 참조 바람.

(5) 설비내역

기본적인 급·배수설비, 위생설비, 개별난방설비 등을 구비하고 있음.

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)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접도로 대비 등고평탄한 사다리형 토지로서 주거용(다세대주택) 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측 및 동측으로 노폭 약 6미터 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역(계획관리), 성장관리계획구역(성장관리지역(주거형)), 가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 특별대책지역<환경정책기본법>임.

(9) 공부와의 차이

-.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 광주시 신현동 408 통칭"현도힐타운 1차" 제4층 제402호

상 세 위 치 도

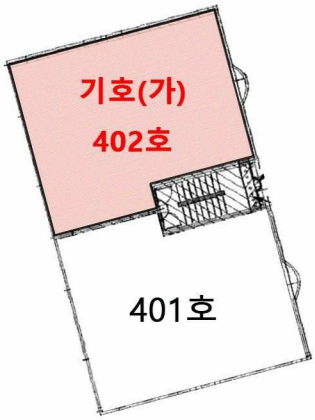
소 재 지	경기도 광주시 신현동 408 통칭"현도힐타운 1차" 제4층 제402호

호별배치도 및 내부구조도

소 재 지	경기도 광주시 신현동 408 통칭"현도힐타운 1차" 제4층 제402호

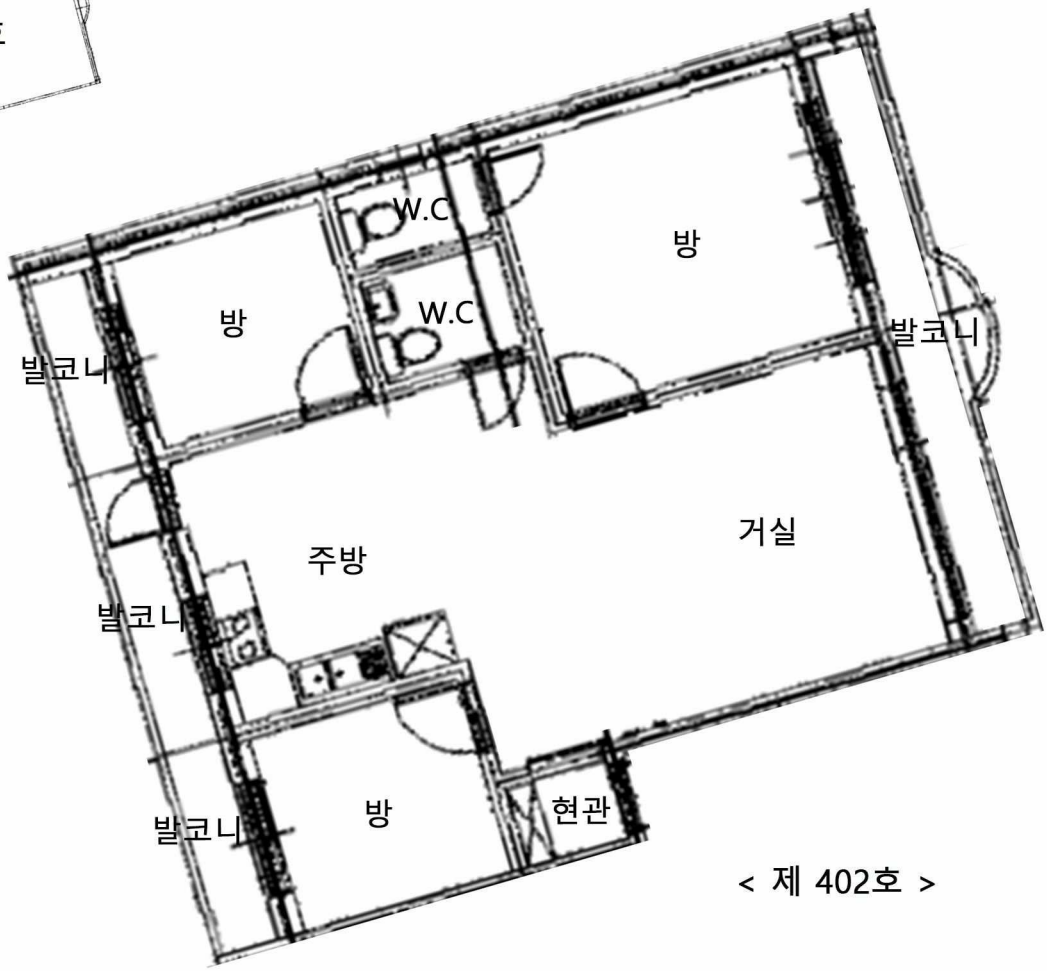
NO SCALE

[호 별 배 치 도]



< 제 4층 >

[내 부 구 조 도]



< 제 402호 >

( )

LG

401
402
본 건