

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 문영순 소유물건(2025타경42057)

의뢰인: 수원지방법원 평택지원 사법보좌관  
조인수

감정평가서번호: CA2506-008

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.

감 정 평 가 사

(인)

김 현 철

감정평가액	칠억칠천만원정 (₩770,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	수원지방법원 평택지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	문영순 (2025타경42057)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.07.01	2025.06.27 ~ 2025.07.01	2025.07.02	
감 정 평 가 내 용	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	6개호 이	구분건물	6개호 하 여	- 백	770,000,000
	합 계					₩770,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 평택시 신장동 소재 “송신초등학교” 북측 인근에 위치하는 힐탑포레스트 5층 505호 외 5개호에 대한 수원지방법원 평택지원의 임의경매 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 구분건물(도시형생활주택)로서 「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. 07. 01. 을 기준시점으로 함.

### 5. 그 밖의 사항

본건의 내부 이용양태는 현장조사시 이해관계인의 부재 등으로 건축물대장 평면도, 평가전례, 외부관찰 등에 의거하였으므로, 실제 내부구조와 이용상태 등이 다소 상이할 수 있으니 경매진행시 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 신장동 274-198				
건물명, 층, 호수		힐탑포레스트 5층 505호 외 5개호				
용도		도시형생활주택	사용승인일		2015.09.25	
기호	층, 호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지권(㎡)	전용률(%)
1	5층 505호	37.1325	26.0796	63.2121	8.2892	-
2	14층 1410호	36.2825	25.4825	61.7650	8.0994	-
3	14층 1406호	37.1325	26.0796	63.2121	8.2892	-
4	13층 1305호	20.0485	14.0808	34.1293	4.4754	-
5	12층 1209호	26.5775	18.6664	45.2439	5.9330	-
6	14층 1409호	26.5775	18.6664	45.2439	5.9330	-

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

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 거래사례의 선정

#### 가. 인근 유사부동산의 거래사례

(자료출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

기 호	소재지	지번	건물명	동, 층 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래 시점	사용 승인일
A	신장동	274-198	힐탑 포레스트	13층 13xx호	16.4825	3.6794	70,000,000	24.03.04	15.09.25
B	신장동	274-198	힐탑 포레스트	10층 10xx호	33.74	7.5319	100,000,000	25.01.15	15.09.25
C	신장동	274-198	힐탑 포레스트	6층 6xx호	33.74	7.5319	103,000,000	24.02.07	15.09.25
D	신장동	274-198	힐탑 포레스트	5층 5xx호	36.9225	8.2423	110,000,000	23.10.07	15.09.25
E	신장동	274-198	힐탑 포레스트	8층 8xx호	37.3636	8.3407	155,000,000	23.02.17	15.09.25

#### 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

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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

### 나. 시점수정치 산정

연립다세대

지역 : 경기 서해안권(24.03.04~25.07.01)

거래시점 : 2024.03.04, 2024년02월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.07.01, 2025년06월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년05월 지수를 적용함

2024.03.04 매매 가격지수 (적용:2024년02월) : 100.4

2025.07.01 매매 가격지수 (적용:2025년05월) : 99.8

시점수정치 :  $99.8/100.4 \approx 0.99402$

## 6. 가치형성요인비교

### 가. 비교항목

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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

#### 1) 본건 기호(1) (거래사례 A)

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 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대등함.
	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	0.96	본건은 거래사례와 비교하여 층별효용도 등에서 열세함.
	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		0.960		

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2) 본건 기호(2)~(6) (거래사례 A)

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 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대등함.
	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	1.00	대등함.
	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		1.00		

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 7. 비준가격

기호	사례가격 (원)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격 (원)
1	70,000,000	1.00	0.99402	0.960	37.1325/16.4825	150,500,000
2	70,000,000	1.00	0.99402	1.000	36.2825/16.4825	153,200,000
3	70,000,000	1.00	0.99402	1.000	37.1325/16.4825	156,800,000
4	70,000,000	1.00	0.99402	1.000	20.0485/16.4825	84,600,000
5	70,000,000	1.00	0.99402	1.000	26.5775/16.4825	112,200,000
6	70,000,000	1.00	0.99402	1.000	26.5775/16.4825	112,200,000

※ 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 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (원)	평가 목적	기준 시점	사용 승인일
신장동	274-198	힐탑 포레스트	12층 12xx호	16.1175	3.5979	68,220,000	공매	25.04.18	15.09.25
신장동	274-198	힐탑 포레스트	10층 10xx호	16.4825	3.6794	67,000,000	경매	24.01.18	15.09.25
신장동	274-198	힐탑 포레스트	11층 11xx호	37.1325	8.2892	155,000,000	경매	24.01.18	15.09.25
신장동	274-198	힐탑 포레스트	6층 6xx호	26.5775	5.933	124,000,000	경매	23.12.01	15.09.25
신장동	274-198	힐탑 포레스트	12층 12xx호	16.1175	3.5979	75,000,000	경매	23.11.28	15.09.25

# 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	힐탑포레스트	5층 505호	151,000,000
2	힐탑포레스트	14층 1410호	153,000,000
3	힐탑포레스트	14층 1406호	157,000,000
4	힐탑포레스트	13층 1305호	85,000,000
5	힐탑포레스트	12층 1209호	112,000,000
6	힐탑포레스트	14층 1409호	112,000,000
합계			770,000,000

# 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 신장동  [도로명주소] 경기도 평택시 밀월로 43번길 7	274-198 힐탑 포레스트	공동주택 (도시형 생활주택) 업무시설 및 근린 생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층								
						지2층	498.9202					
						지1층	1,009.1762					
						1층	569.8257					
						2층	959.6105					
						3층	791.8437					
						4층~6층 각	744.8632					
						7층~9층 각	657.1582					
						10층~11층 각	489.0307					
						12층~15층 각	410.0022					
2	1. 경기도 평택시 신장동	274-198	대	일반상업지역  (내) 철근콘크리트구조 5층 505호		1,444						
							37.1325	37.1325	151,000,000	비준가격		
							8.2892					
						1. 소유권대지권	-----	8.2892				
							1,444					
								<b>토지 · 건물</b>	<b>배분내역</b>			
								토 지 :	75,500,000			
								건 물 :	75,500,000			
								(내) 철근콘크리트구조 14층 1410호	36.2825	36.2825	153,000,000	비준가격
									8.0994			
		1. 소유권대지권	-----	8.0994								
				1,444								
					<b>토지 · 건물</b>	<b>배분내역</b>						
					토 지 :	76,500,000						
					건 물 :	76,500,000						

# 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		
3				(내) 철근콘크리트구조 14층 1406호	37.1325	37.1325	157,000,000	비준가격
					8.2892			
				1. 소유권대지권	----- 1,444	8.2892		
					<b>토지·건물</b>		<b>배분내역</b>	
					토 지 :		78,500,000	
					건 물 :		78,500,000	
4				(내) 철근콘크리트구조 13층 1305호	20.0485	20.0485	85,000,000	비준가격
					4.4754			
				1. 소유권대지권	----- 1,444	4.4754		
					<b>토지·건물</b>		<b>배분내역</b>	
					토 지 :		42,500,000	
					건 물 :		42,500,000	
5				(내) 철근콘크리트구조 12층 1209호	26.5775	26.5775	112,000,000	비준가격
					5.933			
				1. 소유권대지권	----- 1,444	5.933		
					<b>토지·건물</b>		<b>배분내역</b>	
					토 지 :		56,000,000	
					건 물 :		56,000,000	
6				(내) 철근콘크리트구조 14층 1409호	26.5775	26.5775	112,000,000	비준가격
					5.933			
				1. 소유권대지권	----- 1,444	5.933		

## 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		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 56,000,000 56,000,000	
	합 계			이 하	여	백	₩770,000,000.-	

# 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 신장동 소재 "송신초등학교" 북측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 단독주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 인근의 노선버스정류장까지의 거리 및 운행빈도 등 제반 대중교통이용편의도는 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층 건물 중 5층 505호 외 5개호로서  
 외벽 : 석재붙임 및 복합판넬 등 마감  
 내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감  
 창호 : 샷시창호임.

## (4) 이용상태

도시형생활주택(기호(1)~(3) : 방1, 거실, 주방, 화장실, 현관, 드레스룸, 확장형발코니 등, 기호(4) : 거실/방, 주방, 화장실, 현관, 확장형발코니 등, 기호(5),(6) : 거실/방, 주방, 화장실, 드레스룸, 확장형발코니 등)으로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 승강기설비, 화재탐지 및 화재경보설비 등 갖추었으며 도시가스에 의한 개별난방구조임.

# 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

등고평탄한 지세에 위치한 부정형의 토지로서 도시형생활주택 업무시설 및 근린생활시설 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 노폭 약 6미터 내외의 포장도로에 접하고 있음.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 관광특구(송탄)<관광진흥법>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군용비행장 소음대책구역 제3종구역<군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>임.

### (9) 공부와의 차이

없음.

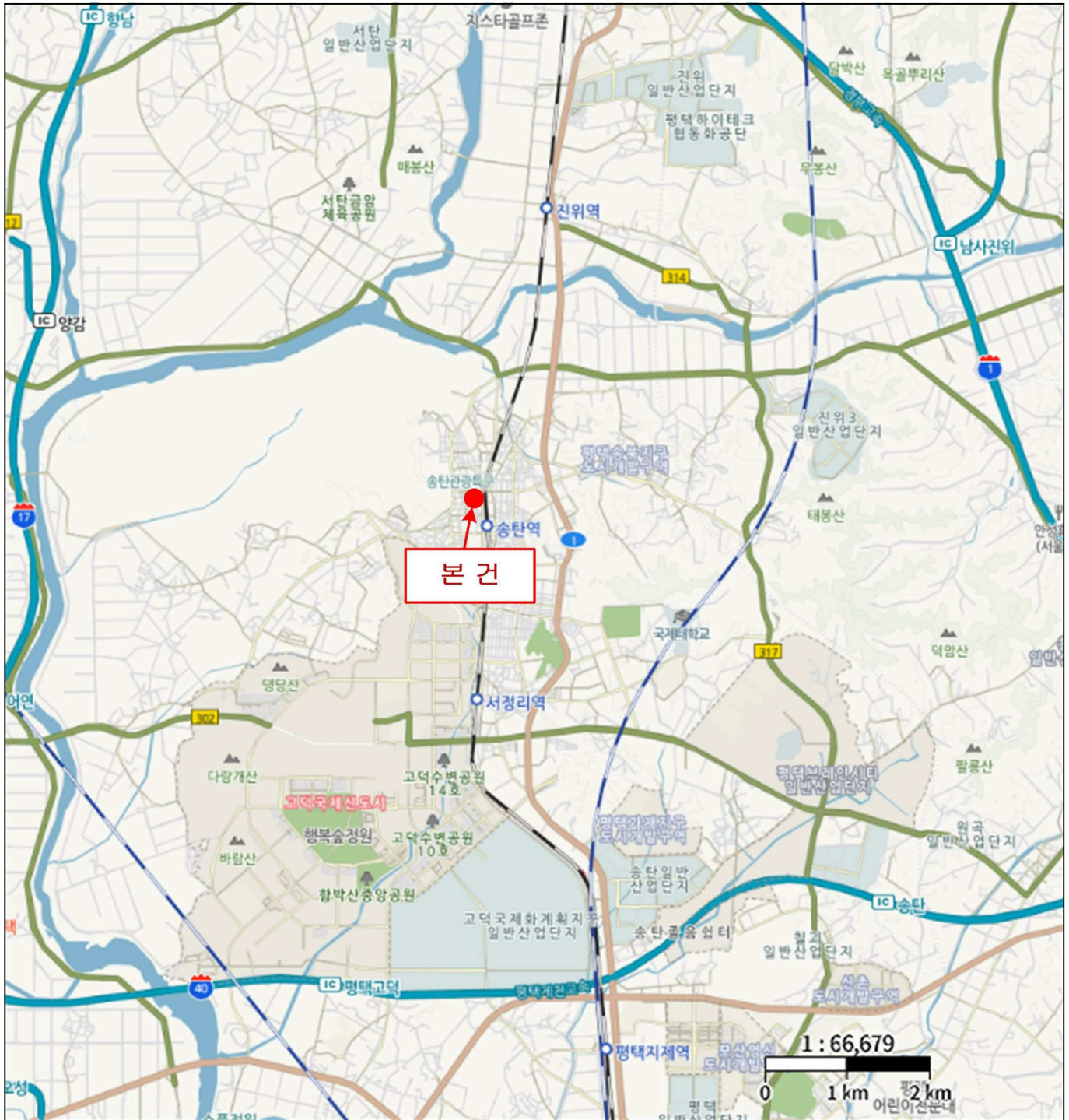
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 등 미상임.

# 광역 위치도



소재지	경기도 평택시 신장동 274-198 힐탑포레스트 5층 505호외
-----	-------------------------------------

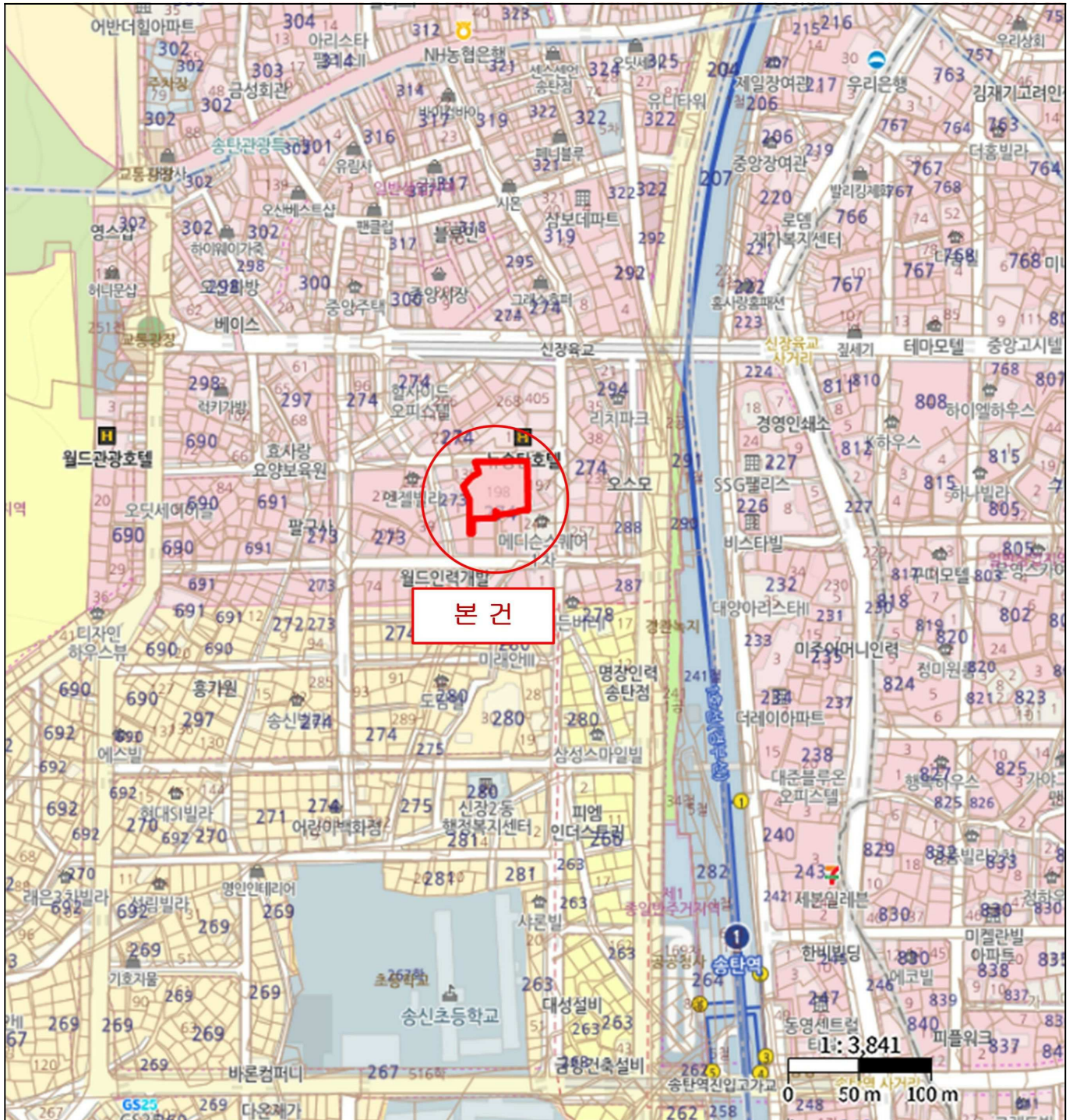


# 위치도



소재지

경기도 평택시 신장동 274-198 힐탑포레스트 5층 505호외

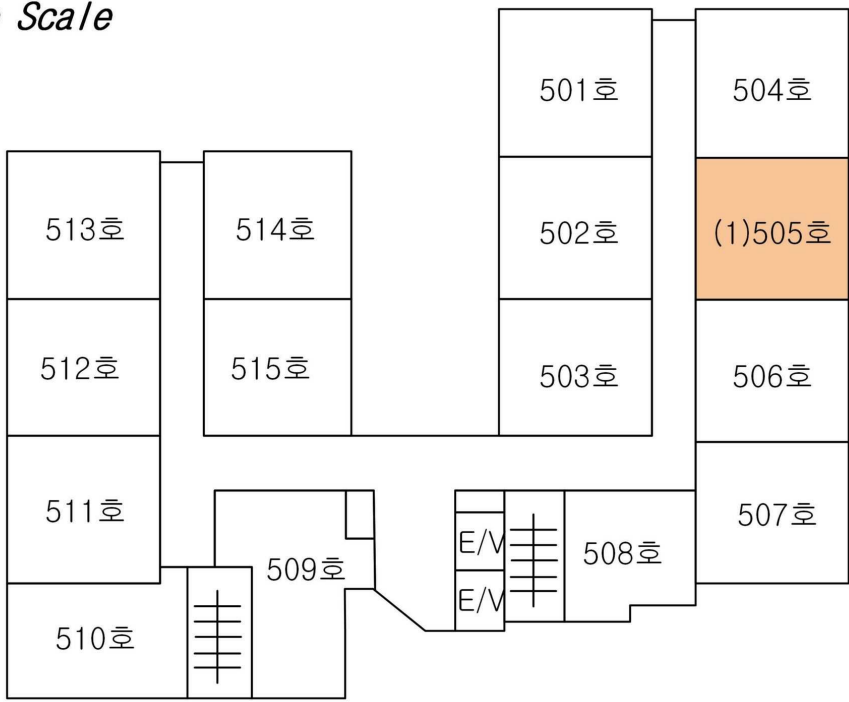


# 내부구조도

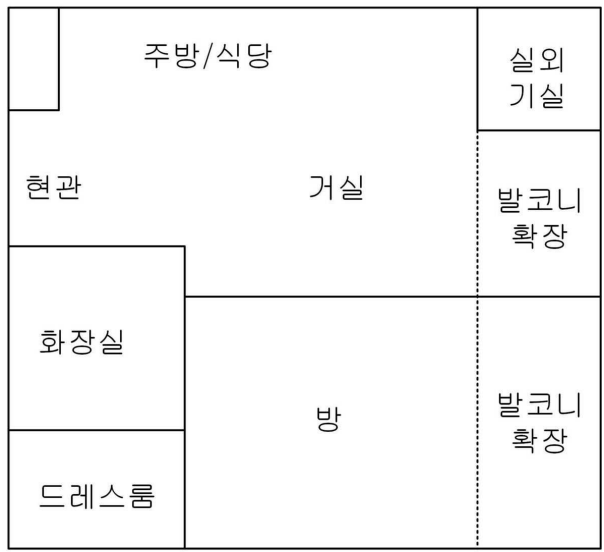


**소재지** 경기도 평택시 신장동 274-198 힐탑포레스트 5층 505호외

*None Scale*



[제5층 호별배치도]



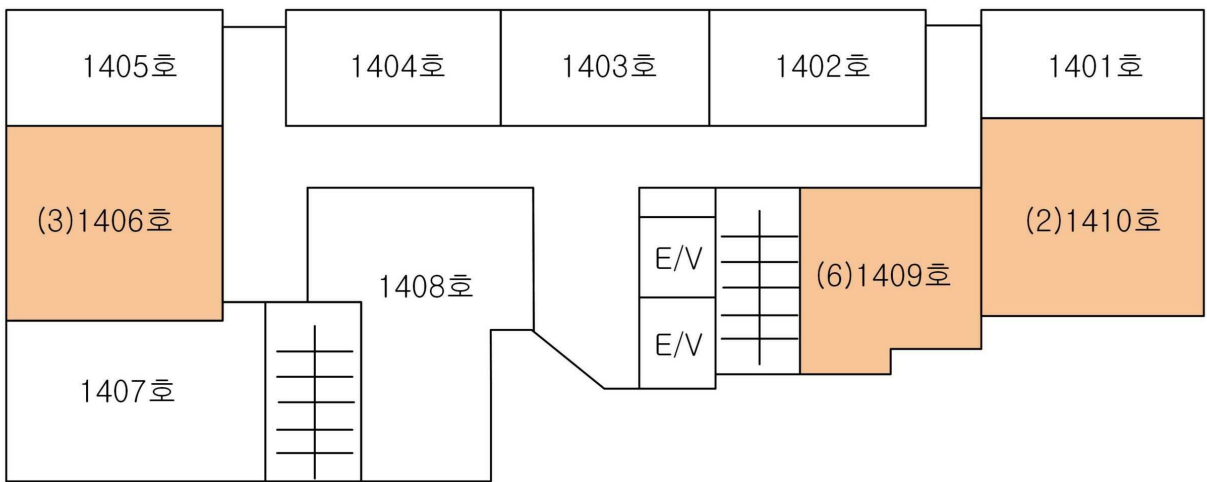
[ 제505호 내부구조도 ]

# 내 부 구 조 도



**소 재 지** 경기도 평택시 신장동 274-198 힐탑포레스트 5층 505호외

*None Scale*



[제14층 호별배치도]



[ 제1410호 내부구조도 ]



[ 제1406호 내부구조도 ]

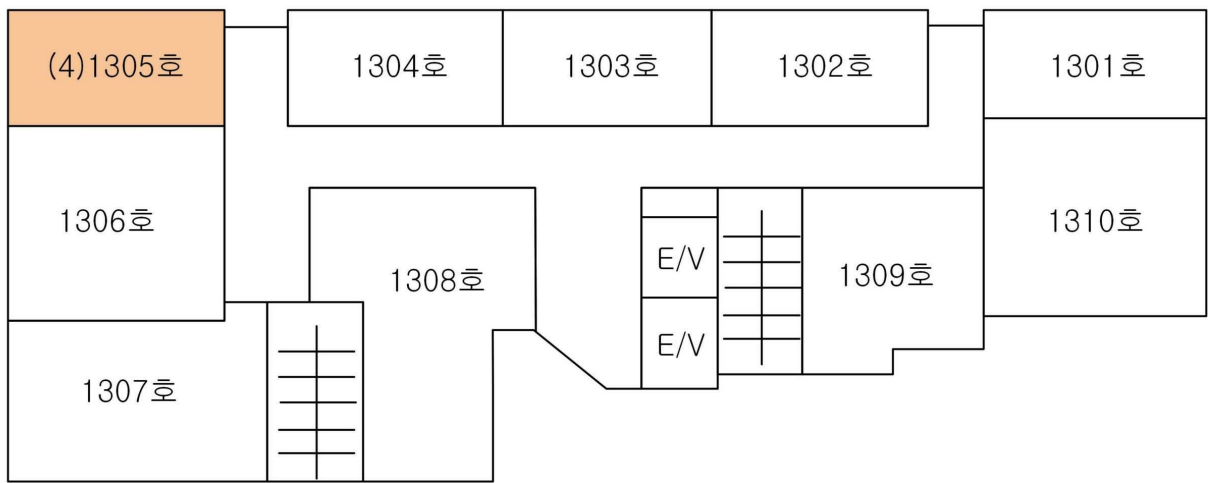
# 내부구조도



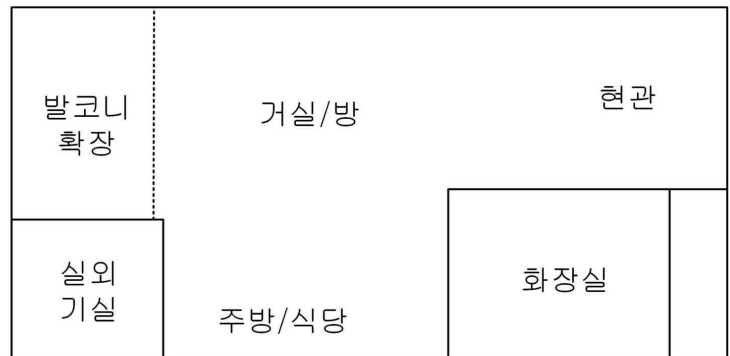
소재지

경기도 평택시 신장동 274-198 힐탑포레스트 5층 505호외

None Scale



[제13층 호별배치도]



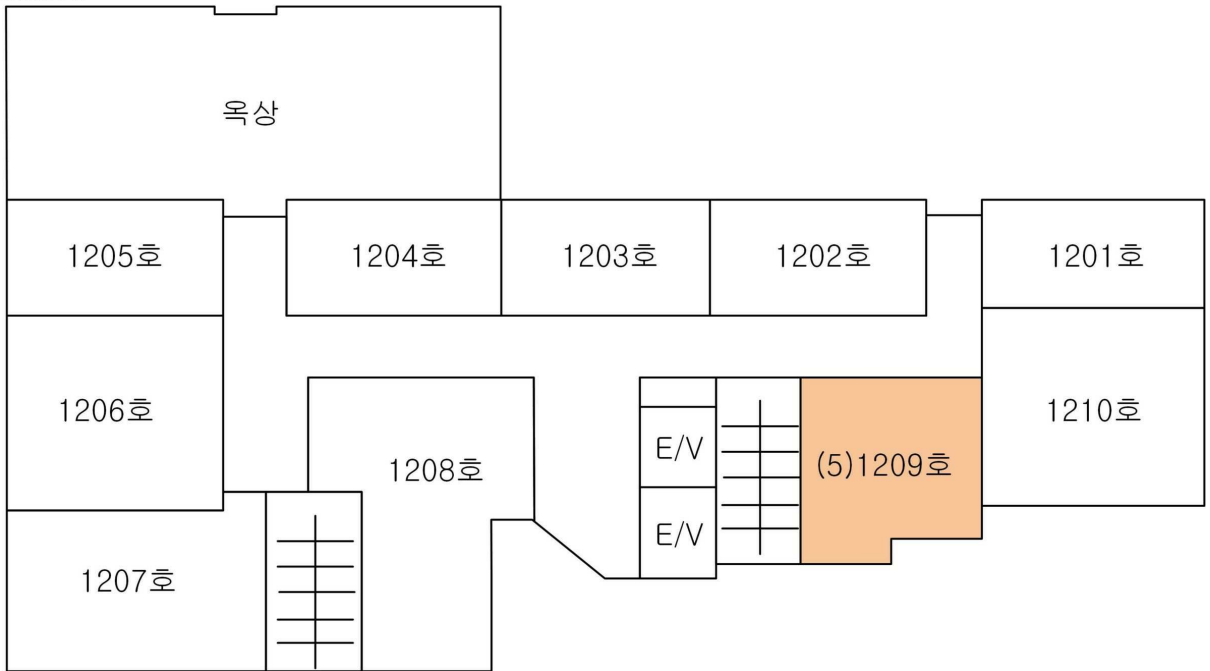
[ 제1305호 내부구조도 ]

# 내부구조도

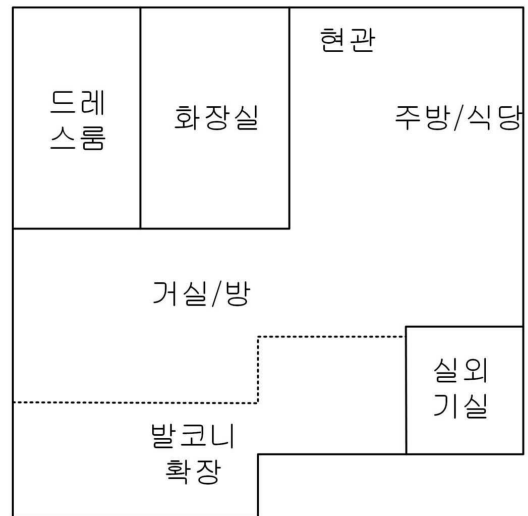


**소재지** 경기도 평택시 신장동 274-198 힐탑포레스트 5층 505호외

*None Scale*



[제12층 호별배치도]



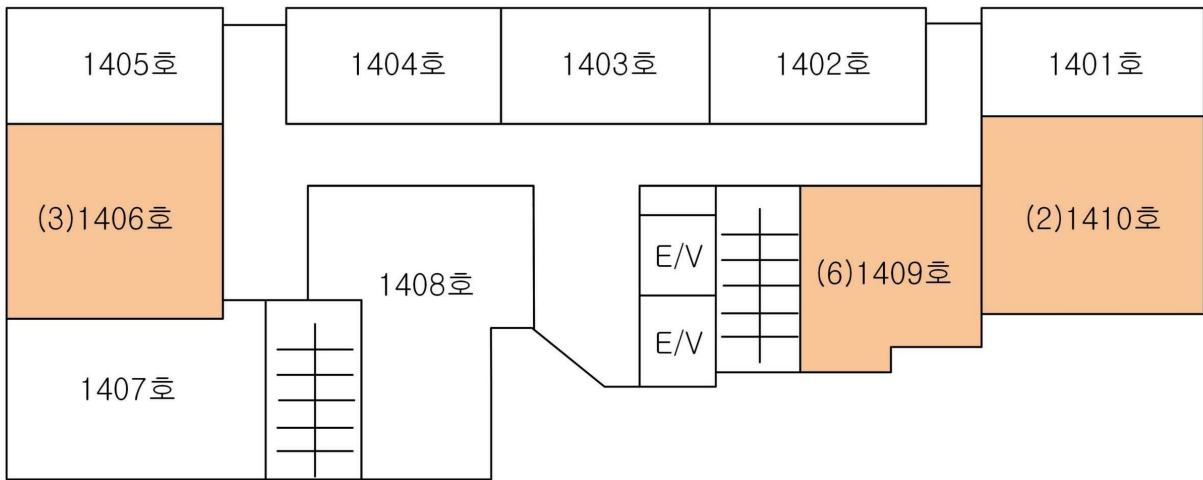
[ 제1209호 내부구조도 ]

# 내 부 구 조 도

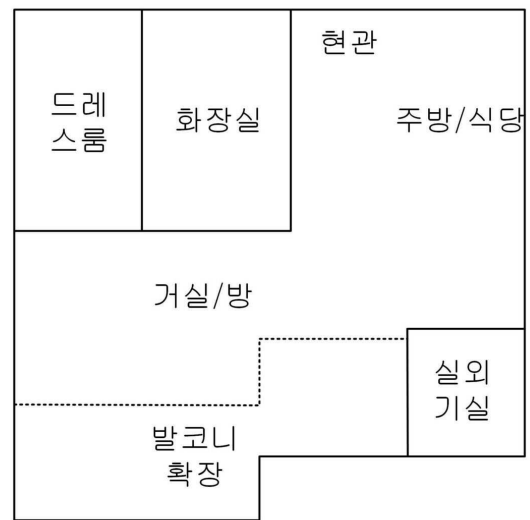


**소 재 지** 경기도 평택시 신장동 274-198 힐탑포레스트 5층 505호외

*None Scale*



[제14층 호별배치도]



[ 제1409호 내부구조도 ]





(1)



(2)



(3)



(4)



(5)



(6)

