

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 신영진 소유물건
(2025타경42021)

의뢰인: 수원지방법원 평택지원
사법보좌관 정석훈

감정평가서번호: C250611-2-029

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.

창룡감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 (인)
정 경 주

감정평가액	이억칠천일백만원정 (₩271,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 정석훈	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 평택지원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	신영진 (2025타경42021)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.06.23	2025.06.16 ~ 2025.06.23	2025.06.23		
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
	아파트	1세대 이	아파트 하	1세대 여	- 백	271,000,000
	합 계					₩271,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상물건 개요

감정평가 대상물건은 경기도 평택시 안중읍에 소재하는 ‘안중버스터미널’ 동측 인근에 위치하고 있는 구분소유 부동산(‘힐스테이트송담’ 제105동 제4층 제403호)입니다.

소재지	경기도 평택시 안중읍 송담리 851 [도로명주소 : 경기도 평택시 안중읍 송담1로 65]				
명칭	힐스테이트송담	사용승인일	2016.10.09.		
건축물수 (부속 건축물)	13동 (9동)	세대수	952세대		
기호	동 / 층 / 호	건물면적(㎡)		대지권 면적(㎡)	용도
		전유	주거공용		
1	제105동 제4층 제403호	59.87	22.75	33.969	아파트

II. 감정평가 개요

1. 평가목적

본 평가는 수원지방법원 평택지원의 경매를 위한 감정평가입니다.

2. 실지 조사 기간 및 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 6월 23일을 기준시점으로 하였고, 『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라 감정평가를 위한 실지조사를 시행한 기간은 2025년 6월 16일 ~ 2025년 6월 23일이며, 감정평가서 작성일은 2025년 6월 23일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준가치 및 감정평가 조건

대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 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 가액인 “시장가치”를 기준으로 결정하였고, 별도의 감정평가조건은 없습니다.

4. 감정평가의 근거 및 방법

가. 감정평가의 근거

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 및 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련법령과 감정평가 일반 이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

나. 감정평가방법

부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식에는 비용성의 원리에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), 시장성의 원리에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등), 수익성의 원리에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있습니다.

원가방식 중 ‘원가법’은 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이고, ‘적산법’은 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 감정평가방법입니다.

비교방식 중 ‘거래사례비교법’은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이고, ‘임대사례비교법’은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 임대사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

또한, ‘공시지가기준법’은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

수익방식 중 ‘수익환원법’은 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금 흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이고, ‘수익분석법’은 일반 기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법입니다.

다. 대상물건에 적용한 주된 평가방법과 합리성 검토

(1) 구분소유 부동산의 감정평가방법 관련 규정

구분소유 부동산이란 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(대지 지분소유권을 의미하고, 이하 같습니다.)을 의미하고, 대지사용권이란 구분소유자(구분소유권을 가지는 자를 의미하고, 이하 같습니다.)가 전유부분을 소유하기 위하여 건물의 대지에 대하여 가지는 권리를 의미합니다.

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 의하면 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 합니다.

(2) 대상물건에 적용한 감정평가방법

대상물건은 구분소유 부동산이므로 인근 유사 부동산의 일반적인 거래시세와 입지조건 및 건물의 구조·용재·시공상태·설비상태, 층별·위치별 효용성 등 제반 가치형성요인을 종합적으로 참작하여 건물부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 건물 및 토지가액의 배분

건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가한 대상물건의 감정평가액을 건물과 토지의 가액으로 배분하기 위하여 적용한 배분비율은 한국부동산연구원에서 발행한 『공동주택 토지·건물 배분비율 작성 연구(2021)』상 ‘토지·건물 배분비율표’를 참조하고, 대상건물이 소재하는 지역의 특성 및 건물의 가격형성요인 등을 고려하여 결정하였으며, 건물 및 토지의 배분가액은 후첨 ‘구분건물 감정평가명세표’에 표시하였습니다.

(4) 합리성검토 및 시산가액 조정을 위한 다른 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 의하면 구분소유 부동산은 동규칙에서 주된 감정평가 방식으로 규정하고 있는 “거래사례비교법”을 적용하여 산정한 시산가액을 다른 감정평가방법에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 합니다. 그러나 대상물건은 시장에서 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 가격으로 거래되므로 ‘원가법’의 적용이 적절하지 아니하고, 인근 유사부동산의 신뢰성 있는 임대차계약서 확보의 난이성과 적정한 순수익 및 환원이율 파악의 어려움 등으로 인하여 ‘수익환원법’의 적용도 곤란할 것으로 판단됩니다. 또한, 이미 부동산시장에서 대상물건과 유사한 부동산들의 거래사례를 다수 포착할 수 있으므로, 시세를 가늠할 자료가 충분히 확보되어 있다고 사료되어 ‘원가법’ 및 ‘수익환원법’ 적용에 의한 합리성 검토 및 시산가액 조정은 생략하였습니다.

5. 기타 참고사항

- ① 대상물건의 위치는 건축물현황도(4층 평면도)를 기준으로 현관문에 부착된 호수판에 의하여 확인하였습니다.
- ② 현장조사 당시 이해관계인의 부재로 인하여 대상물건의 이용상황 등은 건축물현황도(평면도)를 참조하여 외부관찰 및 탐문 등의 방법으로 조사하였고, 후첨 ‘내부구조도’는 건축물현황도(평면도)를 기준으로 도시하였으니 업무진행시 참고하시기 바라며, 임대관계는 별도 재확인 필요합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

1. 개요

본 평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가격을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

2. 거래사례 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지 지번	명칭 동 / 층 / 호	면적(m ²)		거래가격(원) (전유면적당 단가)	거래시점 사용승인일
			전유	대지권		
사례1	송담리 851	힐스테이트송담 제1xx동 제6층 제6xx호	59.97	34.026	259,000,000 (4,318,826원/m ²)	2025.02.24.
						2016.10.09.
사례2	송담리 851	힐스테이트송담 제1xx동 제8층 제8xx호	59.86	33.964	276,000,000 (4,610,758원/m ²)	2025.02.22.
						2016.10.09.
사례3	송담리 851	힐스테이트송담 제1xx동 제1층 제1xx호	59.97	34.026	245,000,000 (4,085,376원/m ²)	2025.01.17.
						2016.10.09.
사례4	송담리 851	힐스테이트송담 제1xx동 제20층 제20xx호	59.87	33.969	293,000,000 (4,893,936원/m ²)	2024.12.27.
						2016.10.09.
사례5	송담리 851	힐스테이트송담 제1xx동 제12층 제12xx호	59.87	33.969	290,000,000 (4,843,828원/m ²)	2024.10.12.
						2016.10.09.
사례6	송담리 850	송담지엔하임1차 제1xx동 제10층 제10xx호	59.7031	31.8109	286,000,000 (4,790,371원/m ²)	2025.03.04.
						2018.05.03.
사례7	송담리 850	송담지엔하임1차 제1xx동 제3층 제3xx호	59.7031	31.8109	275,000,000 (4,606,125원/m ²)	2025.02.07.
						2018.05.03.
사례8	송담리 852	송담지엔하임2차 제2xx동 제13층 제13xx호	59.7031	33.4012	280,000,000 (4,689,873원/m ²)	2025.02.11.
						2018.04.30.

(출처 : 등기사항전부증명서·집합건축물대장)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 비교사례 선정

대상물건과 동일한 아파트단지 내 소재하는 부동산의 거래사례로 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기가 같고, 평면방식 및 향 등이 유사하여 대상물건과 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 판단되는 <사례 5>를 비교사례로 선정하였습니다.

3. 사정보정치의 산정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나, 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것을 의미합니다. 상기 선정된 거래사례는 실거래 신고된 것으로, 인근 유사부동산의 거래가격 수준 등을 고려할 때, 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(1.00)

4. 시점수정

시점수정이란 감정평가 과정에서 비교사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미합니다. 대상물건은 아파트로 한국부동산원이 조사·발표하는 “경기도 평택시 아파트 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하였습니다.

시점수정치	계산식
0.96296	아파트 지역 :경기도 평택시(2024.10.12~2025.06.23) 거래시점 : 2024.10.12., 2024년 09월 지수를 적용하였습니다. 기준시점 : 2025.06.23., 2025년 05월 지수를 적용하였습니다. 2024.10.12 매매 가격지수 (적용:2024년 09월) : 102.6 2025.06.23 매매 가격지수 (적용:2025년 05월) : 98.8 시점수정치 : $98.8/102.6=0.96296$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

연도	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2025	101.3	100.5	100.0	99.5	98.8							
2024	104.6	104.6	104.2	103.9	103.5	103.0	102.8	102.7	102.6	102.5	102.2	101.9

5. 가치형성요인의 비교

[기호 1 / 사례 5]

구분		격차율	비고
조건	세부항목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	기호1은 사례5와 동일한 아파트단지내 위치하여 단지외부요인 대등합니다.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	기호1은 사례5와 동일한 아파트단지내 위치하여 시공업체의 브랜드, 건물의 구조 및 마감상태 등 단지내부요인 대등합니다.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.97	기호1은 사례5 대비 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기와 내부 평면방식은 유사하나, 층별 효용에서 열세합니다.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 대등합니다.
비교치		0.970	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 적용단가의 결정

기호	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)	결정단가 (원/전유면적㎡)
	사례 기호	단가(원/㎡)					
1	사례5	4,843,828	1.00	0.96296	0.970	4,524,480	4,520,000

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	명칭 동 / 층 / 호	전유면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	산정가액(원)	결정가액(원)
1	힐스테이트송담 제105동 제4층 제403호	59.87	4,520,000	270,612,400	271,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 참고가격자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

인근 유사부동산들의 기준시점 이전 실거래 신고된 거래가격 수준은 전유면적당 약 4,000,000 ~ 5,000,000원/㎡ 내외로 조사되었고, 부동산시장에 나온 매물의 호가 수준은 전유면적당 약 4,200,000 ~ 5,500,000원/㎡ 내외로 단지 내 위치(동), 층, 향, 평면방식, 조망 및 내부상태 등에 따라 차등이 있는 것으로 조사되었습니다.

2. 평가사례

구분	소재지 지번	명칭 동 / 층 / 호	면적(㎡)		평가가액(원) (전유면적당 가액)	기준시점
			전유	대지권		평가목적
A	송담리 852	송담지엔하임2차 제2xx동 제19층 제19xx호	59.7031	33.4012	273,000,000 (4,572,626원/㎡)	2025.06.19.
						법원경매
B	송담리 850	송담지엔하임1차 제1xx동 제16층 제16xx호	74.8585	39.8861	370,000,000 (4,942,658원/㎡)	2025.03.14.
						법원경매

(출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액 결정의견

인근 유사부동산의 최근 실거래 신고된 사례들의 가격수준과 감정평가사례의 가액 및 부동산 시장에 나온 매물의 호가 수준 등을 검토한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)의 합리성이 인정된다고 사료되어 대상물건의 감정평가액은 비준가액으로 결정하였습니다.

2. 감정평가액 결정

기호	소재지 지번	명칭 동 / 층 / 호	전유 면적(m ²)	대지권 면적(m ²)	감정평가액(원)
1	송담리 851	힐스테이트송담 제105동 제4층 제403호	59.87	33.969	271,000,000

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		
	경기도 평택시 안중읍 송담리	851 힐스테이 트송담 105동	아파트	철근콘크리트구조 스라브(기타)지붕 27층				
	[도로명주소] 경기도 평택시 안중읍 송담1로 65			1층	272.65			
				2층	251.77			
				3층	326.26			
				4층	326.26			
				5층	326.26			
				6층	326.26			
				7층	326.26			
				8층	326.26			
				9층	326.26			
				10층	326.26			
				11층	326.26			
				12층	326.26			
				13층	326.26			
				14층	326.26			
				15층	326.26			
				16층	326.26			
				17층	326.26			
				18층	326.26			
				19층	326.26			
				20층	326.26			
				21층	326.26			
				22층	326.26			
				23층	195.84			
				24층	178.05			
				25층	178.05			
				26층	178.05			
				27층	178.05			
	1. 경기도 평택시 안중읍 송담리	851	대	제3종일반주거지역	37,809.5			

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				(내)			271,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				4층 403호 철근콘크리트구조	59.87	59.87		
					33.969			
				1. 소유권대지권	37,809.5x----- 37,809.5	33.969		
					토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 108,400,000 162,600,000		
합 계							₩271,000,000.-	
			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

- 대상건물은 경기도 평택시 안중읍에 소재하는 '안중버스터미널' 동측 인근에 위치하고, 부근에는 아파트단지, 단독주택, 근린생활시설 및 각급 학교 등이 있습니다.

(2) 교통상황

- 대상건물이 속한 아파트단지 인근에 노선버스정류장 및 시외버스정류장(안중버스터미널)이 위치하고, 동측 인근으로 국도 제39호선이 통과하는 등 제반 교통상황 보통입니다.

(3) 건물의 구조

- 철근콘크리트구조 슬라브(기타)지붕 27층 건물 내 제4층 제403호 단위세대로 2016.10.09.에 사용승인 되었으며,

- 외벽 : 모르타르 위 페인팅마감 및 석재마감 등,
- 내벽 : 타일마감 등,
- 창호 : 새시창호 등입니다.

(4) 이용상태

- 아파트(방3, 욕실 겸 화장실2, 주방/식당, 거실, 발코니 등)로 이용 중입니다.

(5) 설비내역

- 단지 내 승강기설비, 화재탐지 및 경보설비, 옥내소화전설비 등 구비되어있고, 위생 및 급배수설비와 개별 난방설비 등 설치되어 있는 것으로 조사되었습니다.

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

- 부정형 평지로 현황 아파트용지로 이용 중입니다.

(7) 인접 도로상태등

- 단지 남동측으로 왕복 5차선, 북서측으로 왕복 2차선, 북동측으로 도로폭 약 6~7M 내외 (보도블록 포장)도로에 접하고, 남동측 및 북서측도로와 단지내 도로가 연계됩니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

- 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(안중송담지구), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(경기도평택교육지원청고시제2015-5호)<교육환경 보호에 관한 법률>입니다.

(9) 공부와의 차이

-

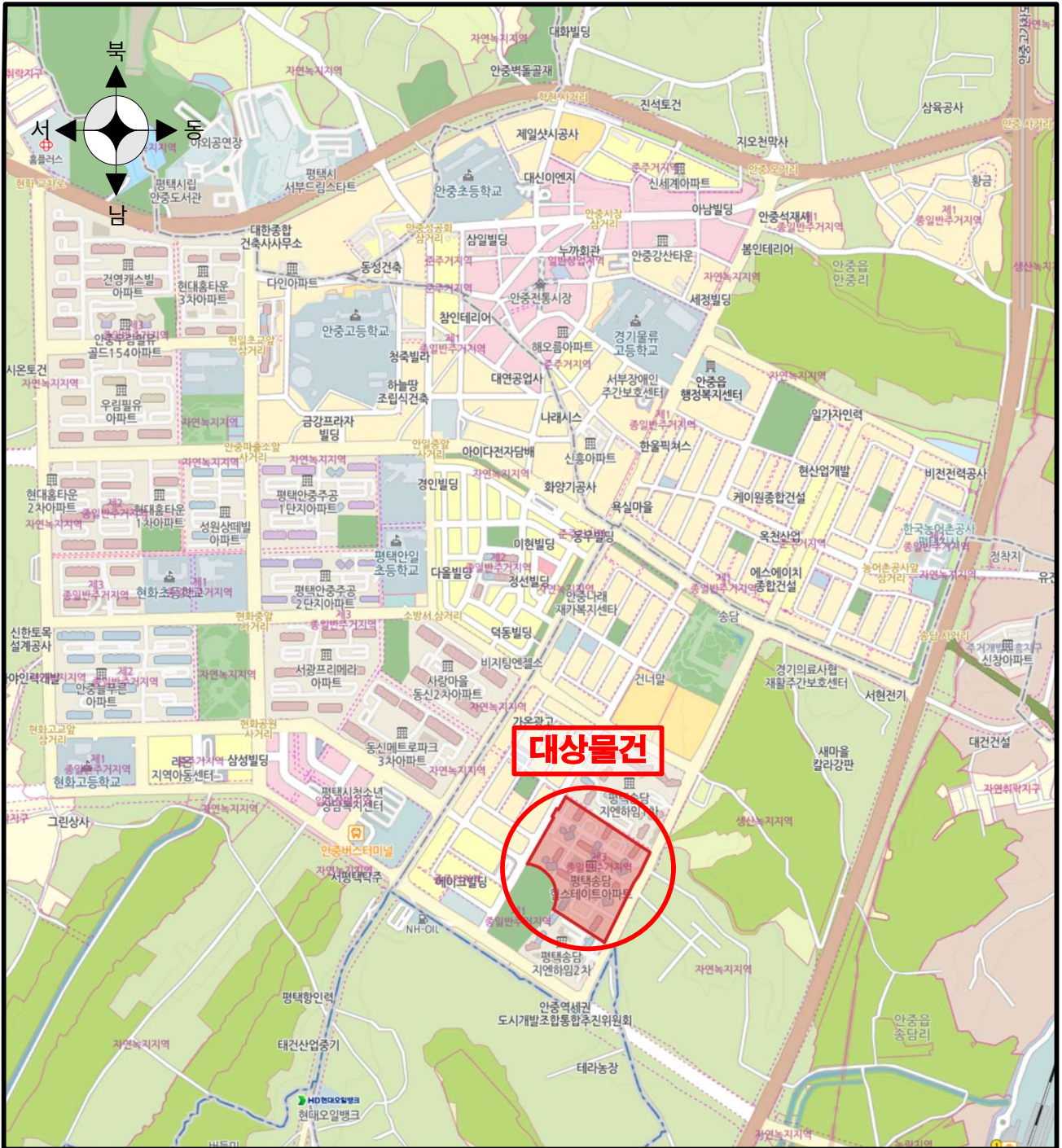
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 현장조사 당시 이해관계인의 부재로 인하여 대상물건의 이용상황 등은 건축물현황도(평면도)를 참조하여 외부관찰 및 탐문 등의 방법으로 조사하였고, 후첨 '내부구조도'는 건축물현황도(평면도)를 기준으로 도시하였으며, 임대관계는 별도 재확인이 필요합니다.

광역위치도

소재지

경기도 평택시 안중읍 송담리 851
힐스테이트송담 제105동 제4층 제403호



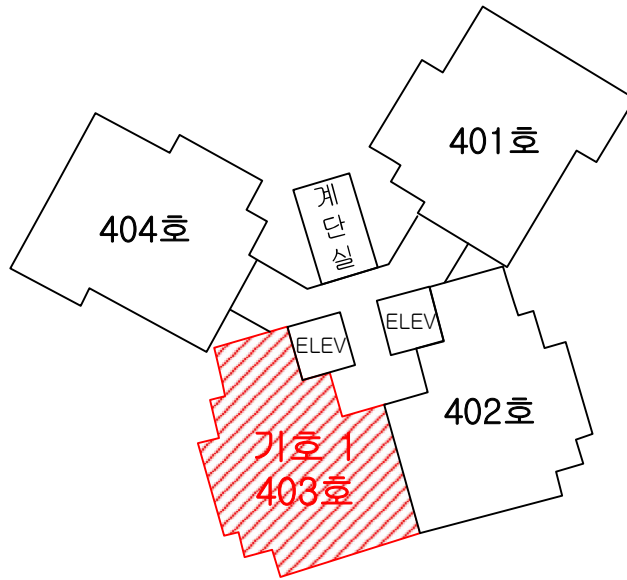
상 세 위 치 도

소재지	경기도 평택시 안중읍 송담리 851 힐스테이트송담 제105동 제4층 제403호
-----	--

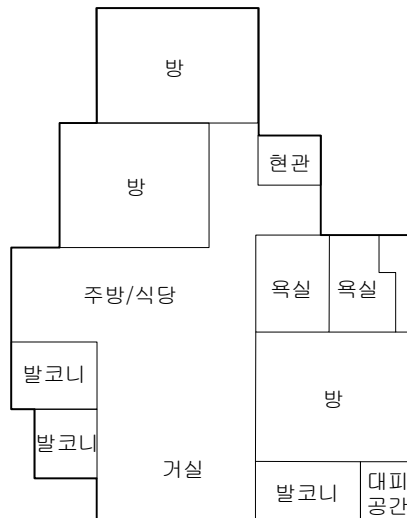


호별배치도 및 내부구조도

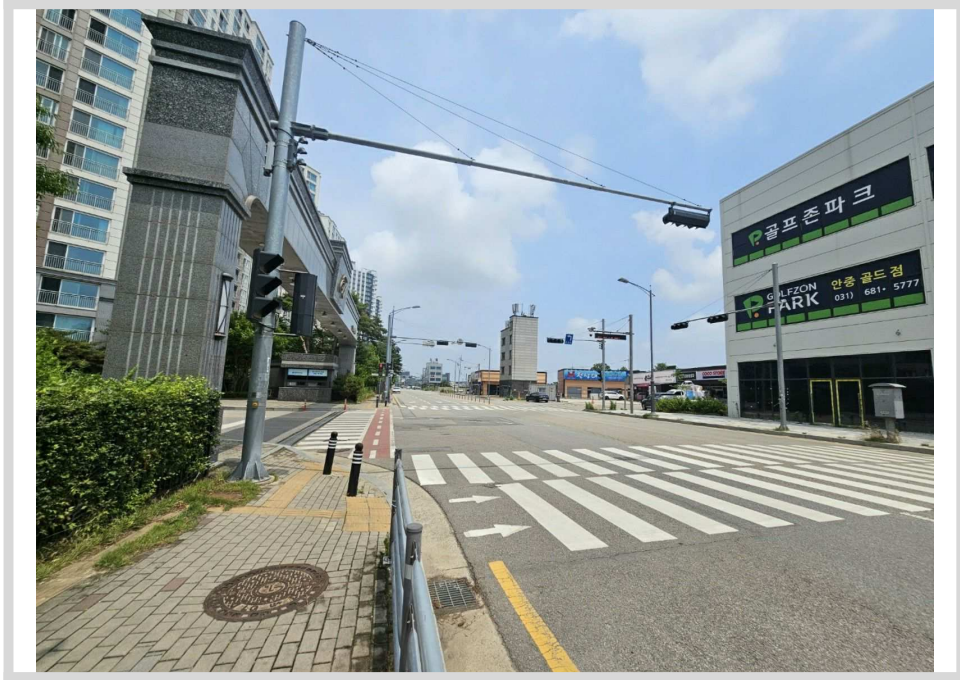
[호별배치도]



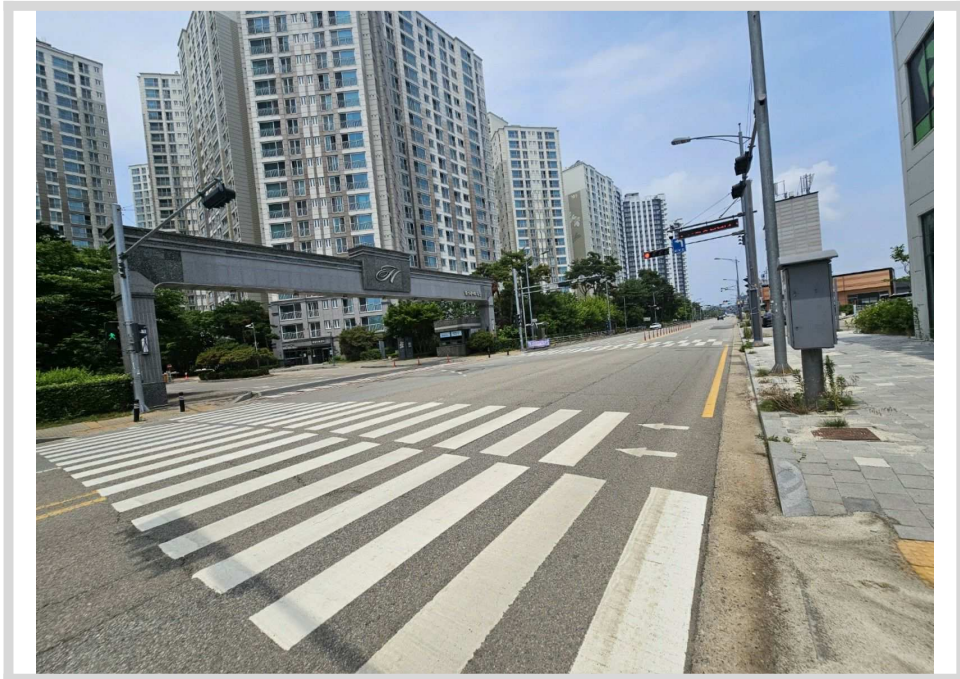
[내부구조도]



사 진 용 지

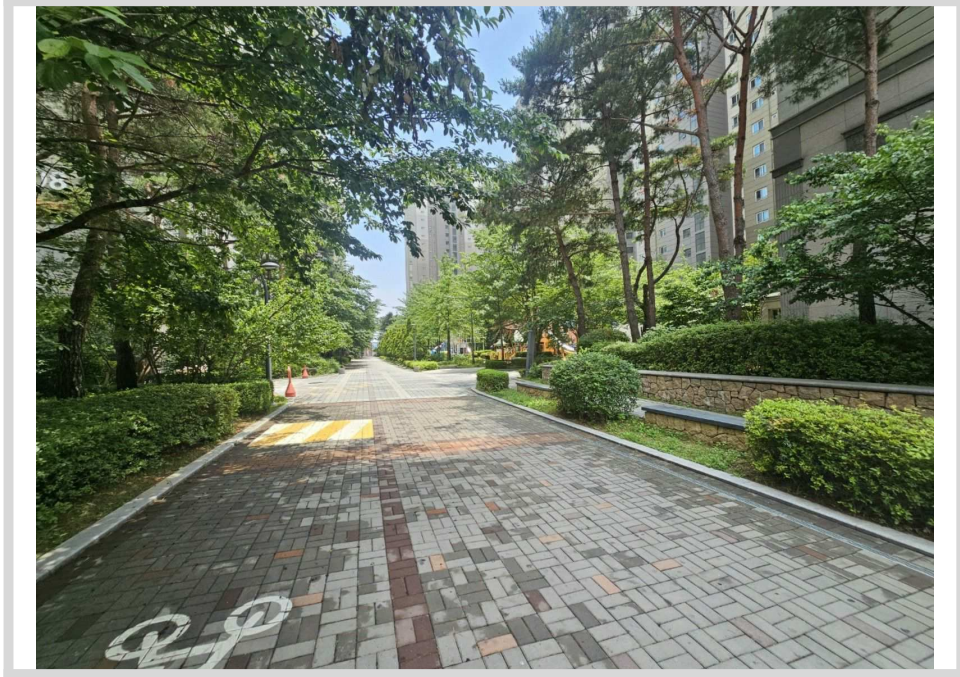


단지 주위 환경



단지 주위 환경

사 진 용 지



단지 내 전경

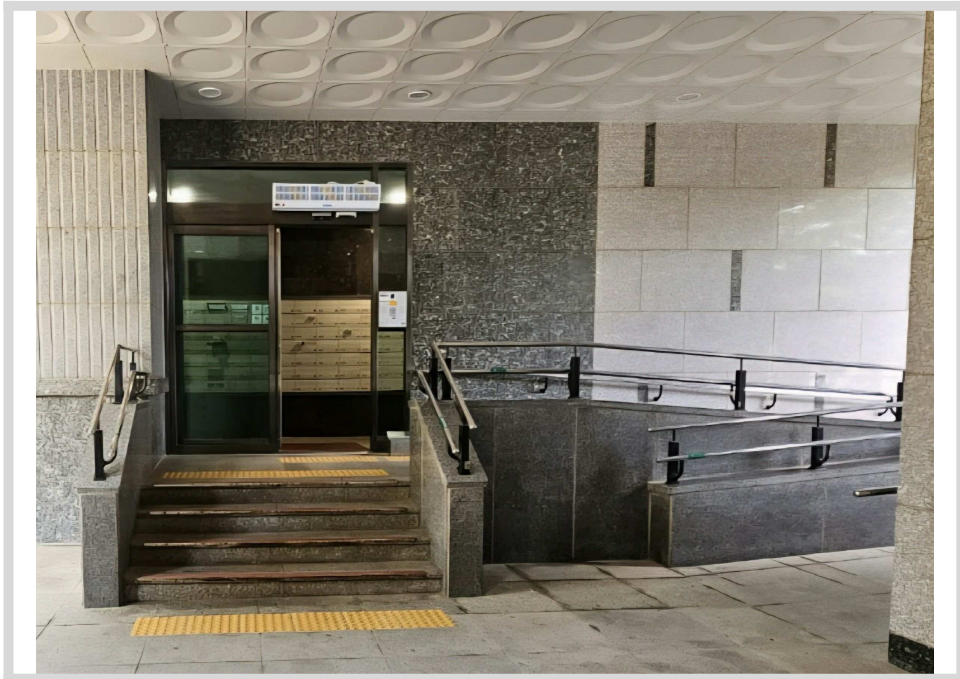


제105동 전경

사 진 용 지

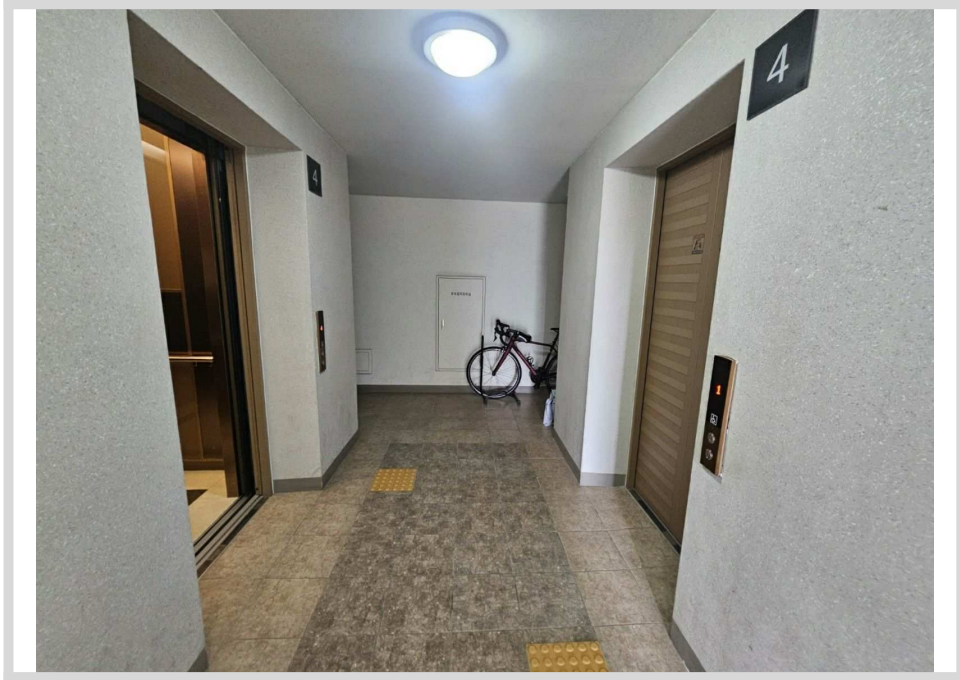


제105동 공동현관 입구 전경

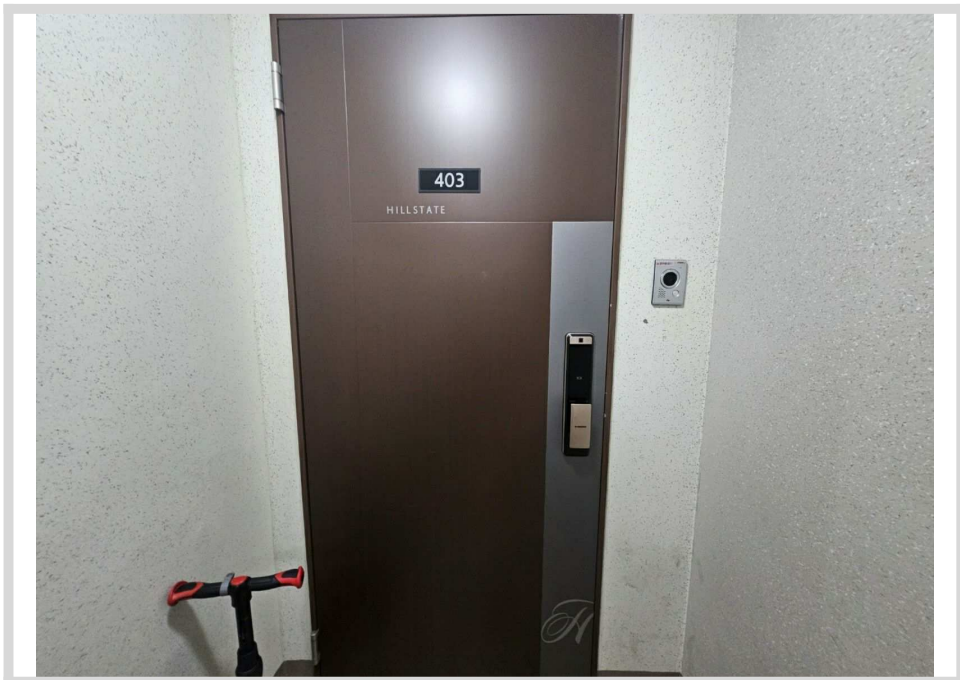


제105동 공동현관 전경

사 진 용 지



제105동 제4층 승강기 전경



기호 1 현관 전경