

감정평가서

의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 류재왕
건명	원상수 소유물건 (2025타경701)
감정서번호	우진25-06043

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

우진감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
이 우 진

감정평가액	팔억원정 (₩800,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 류재왕	감정평가목적	법원경매			
채무자	-	제출처	수원지방법원 평택지원 경매3계			
소유자 (대상업체명)	원창수 (2025타경701)	기준가치	시장가치			
		감정평가 조건	-			
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
		2025.06.27	2025.06.26 ~ 2025.06.27	2025.06.30		
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	2개호	구분건물	2개호	-	800,000,000
	이	하	여	백		
합 계					₩800,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 평택시 고덕동 고덕신도시내 “울포초등학교” 동북측인근의 고덕백년광장에 위치하는 해모수가온타워 주건축물 제1동 5층 502호(전유면적 49.60㎡), 5층 503호(전유면적 33.60㎡)에 대한 수원지방법원 평택지원의 경매목적 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호에 따라 “시장가치”를 기준하며 별도의 감정평가조건은 없습니다.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 06월 27일을 기준시점으로 하였습니다.

4. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「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 유사 부동산의 평가사례, 실거래자료 및 시세 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

5. 그 밖의 사항

(1)본건은 호별로 벽체로 구획되었으며 위치확인은 집합건축물대장의 건축물현황도(5층)를 기준하여 유리문에 부착된 건물호수 확인방법에 의하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 본건물에는 “유치권행사중(총 154개호실 중 30개호를 제외한 124개호실이 해당되는 것으로 공시)” 이라는 표식이 여러곳에 부착되어 있으며 본건(502호,503호)은 대상에서 제외된 호수로 보이거나 정확한 사실내용은 재확인하시기 바랍니다.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 본건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 평택시 고덕동 1979-1외			
도로명주소	경기도 평택시 고덕중앙2로 77-5			
건물명, 동, 층, 호수	해모수가온타워 주건축물 제1동 5층 502호(1),5층 503호(2)			
용도	제2종근린생활시설 (골프연습장)	사용승인일		2022.12.16
면적 (집합건축물대장 기준)	기호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	1	49.60	49.74	17.8886
	2	33.60	33.70	12.1182

*공용면적:주차장면적 포함.

*용도는 건축물관리대장을 기준함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례

(1) 같은건물내 및 인근 유사부동산의 거래사례

< 자료출처 : KAIS 등 >

사 례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
						거래단가(원/㎡)	사용승인일
㉠	고덕동 1979-1외	해모수가온타워 주건축물 제1동	5/50*	33.6	12.1182	373,644,000	2023.03.17
						11,120,350	2022.12.16
㉡	고덕동 1979-1외	해모수가온타워 주건축물 제1동	5/507*	33.6	12.1182	373,644,000	2023.03.13
						11,120,350	2022.12.16
㉢	고덕동 1979-1외	해모수가온타워 주건축물 제1동	4/40*	33.6	12.1182	396,756,000	2023.03.13
						11,808,210	2022.12.16

※ 거래단가는 전유면적기준임.

(2) 비교사례의 선정

상기 거래사례중 같은건물내 같은층의 사례인 <사례㉠>을 선정하였습니다.

4. 사정보정

거래사례, 평가사례 및 시세 등으로 보아 정상적인 거래사례로 보여지므로 사정보정치는 필요가 없는 것으로 판단됩니다. (1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 시점수정

한국부동산원에서 매분기마다 조사, 발표하는 “상업용부동산수익률정보(자본수익률: 분기/연간)의 지역별(경기도 평균), 건물유형별(집합상가)의 수익률을 적용하였습니다.

(1) 분기별 자본수익률(경기도 평균)

< 단위(%) >

구 분	1분기	2분기	3분기	4분기
2023년도	-0.07	0.01	-0.04	0.22
2024년도	0.36	0.43	0.32	0.15
2025년도	0.07	-	-	-

(2) 시점수정치 산정

■ 대상물건 : 본건 기호(1,2)

■ 거래사례 : 기호㉠

- 거래시점 : 2023.03.17일

- 기준시점 : 2025.06.27일

■ 산식 :

$(1 - 0.0007 \times 15/90) \times (1 + 0.0001) \times (1 - 0.0004) \times (1 + 0.0022) \times$

$(1 + 0.0036) \times (1 + 0.0043) \times (1 + 0.0032) \times (1 + 0.0015) \times$

$(1 + 0.0007) \times (1 + 0.0007 \times 87/91) \approx \underline{1.01555}$

※ 2025.2분기이후의 자본수익률 미발표로 1분기 수익률을 연장적용함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인 비교

◆대상:본건 기호(1,2)

◆사례:거래사례㉠

구분		격차율 (대상/사례)	비고
조건	세부항목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	동일함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)등	1.0	동일함.
호별요인	층별효용, 향별효용, 위치별효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	대등한 편임.
기타요인	기타가치에 영향을 미치는 요인	0.85	상가전체공실(유치권 행사) 및 전반적인 경기부진 영향 등 감안
격차율 누계		0.85	상승식 연산

7. 시산가액(비준가격) 산정 및 결정

본건 기호	사례 기호	거래단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적 (㎡)	시산가액 (원)	결정가액 (원)
1	㉠	11,120,350	1.00	1.01555	0.85	49.6	476,124,320	477,000,000
2	㉠	11,120,350	1.00	1.01555	0.85	33.6	322,535,830	323,000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 시산가액의 검토

1. 유사부동산의 평가사례

<자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보>

기호	소재지	건물명·동	층/호수	전유면적(㎡)	평가액(원)	기준시점
				대지권(㎡)	평가목적	사용승인일
#1	고덕동 1979-1외	해모수가온타워 주건축물제1동	5/50*	33.60	316,000,000	2023.03.08
				12.1182	담보	2022.12.16
#2	고덕동 1979-1외	해모수가온타워 주건축물제1동	5/50*	33.60	316,000,000	2023.03.08
				12.1182	담보	2022.12.16
#3	고덕동 1979-1외	해모수가온타워 주건축물제1동	5/50*	49.60	467,000,000	2023.03.22
				17.8886	담보	2022.12.16

2. 가격동향

유치권행사 등 건물전체가 공실상태이고 전반적인 경기침체 등으로 인하여 전반적으로 약세입니다

IV. 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

상기 유사부동산의 평가사례와 가격동향 등 가격참고자료 등을 종합검토하면 거래사례 비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 이를 감정평가액으로 결정하였습니다.

2. 감정평가액결정 : 기호(1) 477,000,000원
기호(2) 323,000,000원

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
2	경기도 평택시 고덕동 [도로명주소] 경기도 평택시 고덕중앙2로 77-5	1979-1 1979-2 해모수 가온타워 주건축물 제1동	근린생활 시설	1동의건물의표시				
				철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 슬래브지붕 6층				
				지2층	2,228.92			
				지1층	2,305.36			
				1층	1,579.36			
				2층	1,672.01			
				3층	1,672.01			
				4층	1,672.01			
				5층	1,672.01			
				6층	1,672.01			
				옥탑1층 (연면적제외)	76			
				전유부분의 건물의표시				
				5층 503호	33.60	33.60	323,000,000	비준가격
				대지권의목적인 토지의표시				
				1. 경기도 평택시 고덕동	1979-1	대	중심상업지역	1,303.1
2. 경기도 평택시 고덕동	1979-2	대	중심상업지역	1,303				
			1.2.소유권	12.1182		12.1182		
			1.2.대지권	2,606.1				
합 계							₩800,000,000.-	

토지·건물
 토 지 : 65,000,000
 건 물 : 258,000,000
배분내역

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 고덕신도시내 "울포초등학교"동북측인근에 위치하며 주위는 고덕 백년광장을 중심으로 유사한 규모와 용도의 근린생활시설이 소재하는 외 주거용 고층 아파트단지(신동아파밀리에, 어울림스퀘어, 고덕 힐스테이트 등) 및 일부 공터 등이 남아 있는 성숙중인 중심상업지역임.

(2) 교통상황

고덕 신도시내 고덕중앙로 중심상업지역에 위치하여 제반 차량의 출입이 용이하며 전반적인 대중교통여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조, (철근)콘크리트 슬래브지붕 지하2층/지상6층규모의 근린생활시설용도의 건물임.

- 외벽:라임스톤 및 외장석재마감
- 내벽;몰탈위 수성페인트, 강화유리 등
- 바닥:데코타일 등
- 창호:강화유리창호

(4) 이용상태

현황 공실임.

(5) 설비내역

급배수, 위생설비, 옥내소화전, 화재탐지설비, 승강기설비 및 천정부착형 에어컨 설비가 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

2필일단지의 가로장방형토지로 근린생활부지임.

(7) 인접 도로상태등

남측으로 중로2류, 서측으로 소로2류의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

▶ 고덕동 1979-1

중심상업지역, 지구단위계획구역(고덕국제화지구),
 소로2류(폭 8m~10m)(특수도로)(접함),
 중로2류(폭 15m~20m)(접함),
 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 택지개발지구<택지개발촉진법>

▶ 고덕동 1979-2

중심상업지역, 지구단위계획구역(고덕국제화지구),
 중로2류(폭 15m~20m)(접함),
 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 택지개발지구<택지개발촉진법>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

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)임대관계:미상
2)본건물 전체가 공실상태로 보임.

위치도



소재지 경기도 평택시 고덕동 1979-1외 해모수가온타워주건축물제1동 5층 502호

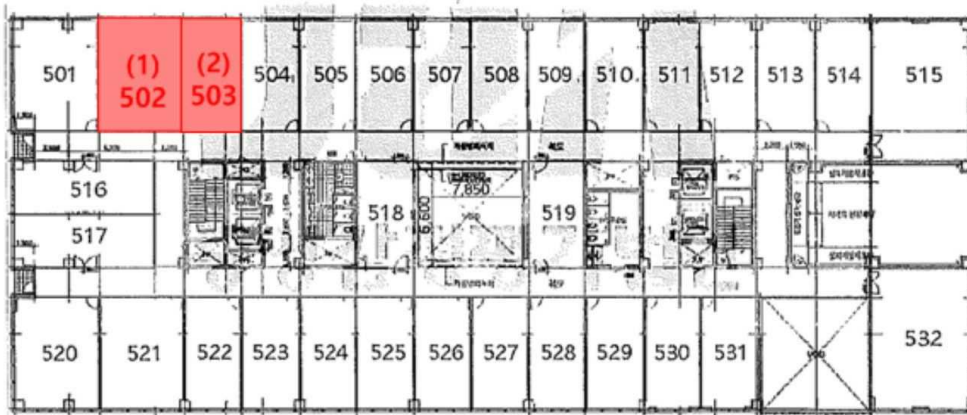


내부구조도

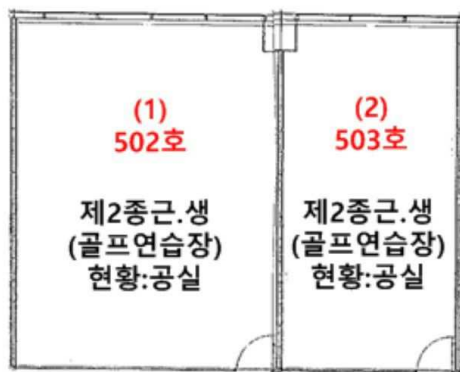


소재지 경기도 평택시 고덕동 1979-1 해모수가온타워주건축물제1동 5층 502호

호별배치도



내부구조도





< >



< >



< >



< >



<

>



<

(1, 2)

5

>



< (1) 502 >



< (2) 503 >



< (2) 502 >



< (3) 503 >

