

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 이지윤 소유물건(2025타경815)

의뢰인 : 수협은행(대표자 은행장 신학기, 법률상대리인 이성훈)

감정서번호 : 20250909-200228

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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.

씨티감정평가사사무소

TEL. 031-426-0501 FAX. 031-426-0504

## (부동산) 감정평가표

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

감정평가사

류윤표

(인)

감정평가액	이역사백만원정 (₩204,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 류재왕		감정평가 목적	경매(임의)		
제출처	수원지방법원 평택지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이지윤 (2025타경815)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 09. 12	2025. 09. 11 ~ 2025. 09. 12	2025. 09. 15	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종류	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	204,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩204,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 평택시 고덕동 소재 '고덕동행정복지센터' 북동측 인근에 위치하는 '고덕 헤리움 시그니아' 제4층 제418호에 대한 수원지방법원 평택지원 경매4계의 경매(임의) 진행을 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 9월 15일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 9월 10일 ~ 2025년 9월 15일에 실시하였음.

### 4. 감정평가의 조건

.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

---

## III. 기타 참고사항

### 1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

### 2. 임대사항의 확인

- ① 미상임.


### 3. 기타 참고사항

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ② 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 평택시 고덕동 2155 고덕 헤리움 시그니어 제4층 제418호		
도로명주소	경기도 평택시 고덕여염9길 51 (고덕동)		
	주용도	업무시설(오피스텔), 근린생활시설 1,251개호	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2023.07.24	
	건물규모	층수	지하 5층/지상 24층
		연면적	84,669.3566 m <sup>2</sup>
비고	-		

### 2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
(1)	/ 4/418	오피스텔	28.4949	56.7841	85.279	8.5122	33.41
합계 (1개호)			28.4949	56.7841	85.279	8.5122	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

---

## II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## III. 감정평가액 산출과정

### 1. 거래사례비교법

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

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

### 2. 감정평가시 고려사항

·

### 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	고덕동 2155	/ 20/2013	업무시설( 오피스텔)	28.4949	85.279	199,000,000 (@6,980,000)	2025.06.28 (2023.07.24)	-
#2	고덕동 2155	/ 18/1846	업무시설( 오피스텔)	28.4949	85.279	190,000,000 (@6,670,000)	2025.01.09 (2023.07.24)	-
#3	고덕동 2155	/ 10/1026	업무시설( 오피스텔)	28.4949	85.279	218,710,800 (@7,680,000)	2024.07.15 (2023.07.24)	-
#4	고덕동 2155	/ 5/507	업무시설( 오피스텔)	28.4949	85.279	510,189,600 (@17,900,000)	2024.04.09 (2023.07.24)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## (2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 (1)

## (3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

## (4) 시점수정

### (가) 적용기준

#### ■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2025.06.28/ 2025.09.15	
경기 오피스텔	-0.359% (0.99641)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2025.05	97.37
			기준시점 당시 지수	2025.07	97.02
		산식		$1 + (97.02 - 97.37) / 97.37$ $\approx 0.99641$	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (5) 가치형성요인 비교

■ 업무용[일련번호 (1) / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(업무용)	격차율	비고
단지 외부요인	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성, 생산자서비스 종사자 밀도, 공공시설 및 편익시설 등의 배치, 공급 및 처리시설의 상태 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	건물의 상태 및 각종설비의 유무, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 주차의 편리성 정도, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식, 주출입구와의 거리 등	1.03	본건은 사례대비 호별요인(개방감 등)에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
<b>가치형성요인 비교치 (누계)</b>		1.030	-

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정					산정가액 (원)	시산가액 (원)	
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m <sup>2</sup> )	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인			산정단가 (원/전유m <sup>2</sup> )
			일련 번호	단가 (원/전유m <sup>2</sup> )						
(1)	/4/ 418	28.4949	#1	6,980,000	1.000	0.99641	1.030	7,160,000	204,023,484	204,000,000
합계		28.4949	-	-	-	-	-	-	-	204,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
인근 유사부동산	주택 및 상가혼용지대	광대로변	6,500,000-7,500,000	근린상업

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

### 2. 본건 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준 시점	평가 목적
			전유	분양			
(1)	고덕동 2155 고덕 헤리움 시그니어/4/418	업무시설( 오피스텔)	28.4949	85.279	190,000,000 (@6,670,000)	2025.02.06	일반거래

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

### 3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(2)	고덕동 2155 고덕 헤리움 시그니어/8/844	업무시설( 오피스텔)	28.4949	85.279	205,000,000 (@7,190,000)	2024.09.23 (2023.07.24)	담보
(3)	고덕동2155 고덕 헤리움 시그니어/12/1246	업무시설( 오피스텔)	28.4949	85.279	210,000,000 (@7,370,000)	2025.02.11 (2023.07.24)	담보

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 4. 경매동향

용도별	경기 평택시 2024년 09월 ~ 2025년 08월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
오피스텔	4,697,000,000	2,654,857,000	56.5	141	24	17.0
오피스텔(주거)	12,182,000,000	7,336,654,720	60.2	255	61	23.9

(출처 : 인포케어)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## V. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
(1)	4층 418호	28.4949	8.5122	204,000,000
합계		28.4949	8.5122	204,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

### 2. 기타 참고사항

·.



# 구분건물감정평가요항표

(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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

## (1) 위치 및 주위환경

경기도 평택시 고덕동 소재 '고덕동행정복지센터' 북동측 인근에 위치하는 '고덕 헤리움 시그니어' 내에 소재하며, 인근일대는 상업 및 업무용 부동산들이 밀집하여 소재하는 상업지대로서 북서측 인근으로는 주상복합지대, 남동측 인근으로는 일반산업단지(고덕지구)가 위치함.

## (2) 교통상황

간선도로변에 위치하여 본 건물까지 차량출입 용이하고 인근에 버스정류장이 소재하며, 북동측 직선거리 약1.7km지점에 서정리역이 위치함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 24층건 내 4층 418호로서  
 외벽 : 돌붙임, 복합판넬, 페인팅 등 마감.  
 내벽 : 벽지 및 타일 등 마감.  
 창호 : 샷시 창호임.

## (4) 이용상태

오피스텔로 이용중임.(별첨 내부구조도 참조)

## (5) 설비내역

열병합 방식에 의한 지역난방 구조이며, 엘리베이터설비, 화재경보설비, 출입구보안개폐설비, 위생설비, 급.배수설비, 지하주차설비 등 되어있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

## 구분건물감정평가요항표

(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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

정방형의 평지로서 근린생활시설 및 업무시설 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

북동측으로 폭25미터, 북서측으로 폭20미터, 남동측 및 남서측으로 각각 폭15미터 정도의 포장도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

고덕동 2155 :근린상업지역, 지구단위계획구역(고덕국제화지구), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합),  
 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 택지개발지구<택지개발촉진법>,  
 토지거래계약에관한허가구역(25.8.26.~26.8.25. 국토부공고 제2025-1058호,  
 외국인(외국법인,단체포함)이 주택을 취득하는 경우에 한함)

### (9) 공부와의 차이

없 음.

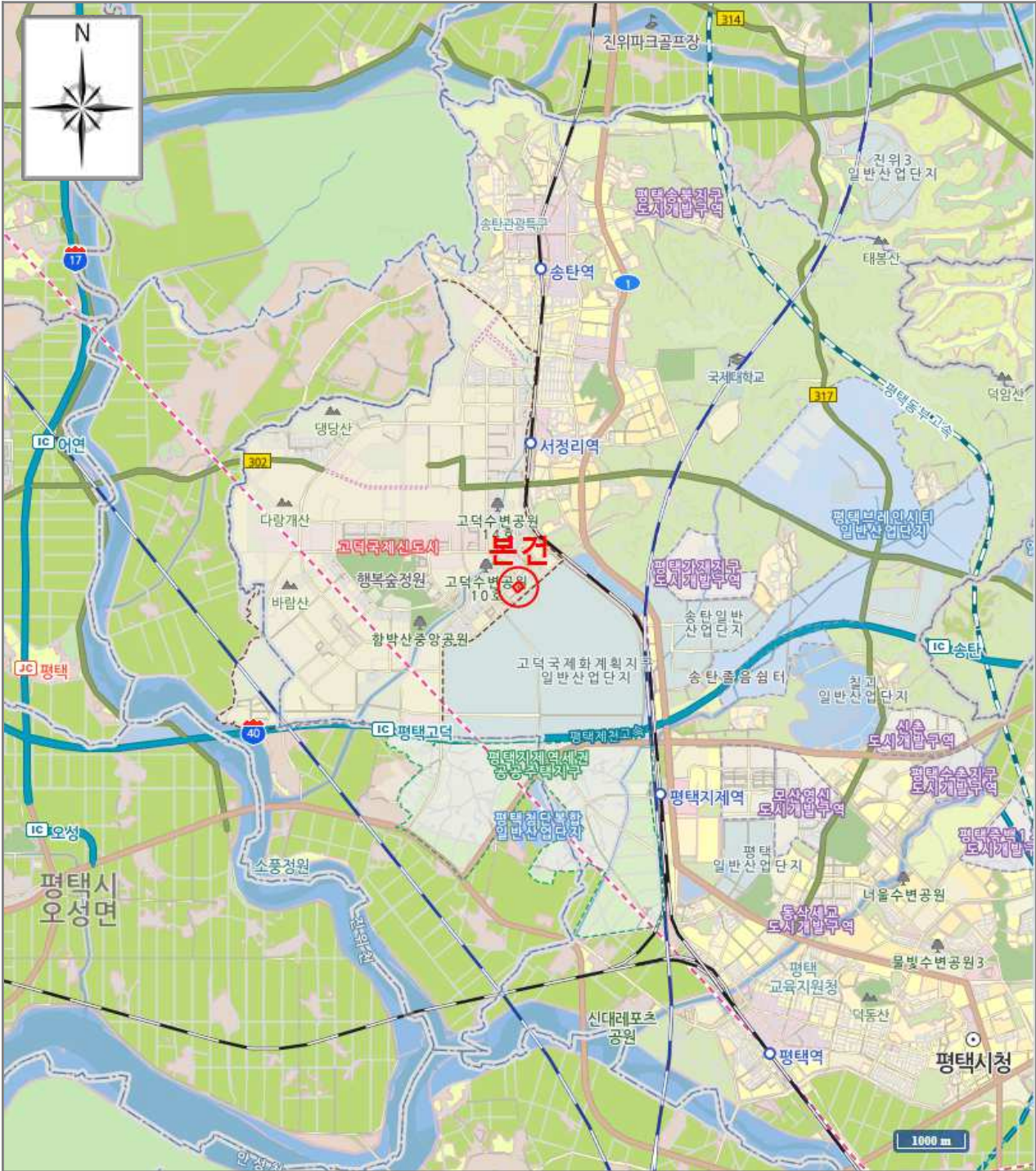
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미 상 임.

기 타 : 본건 내부이용상태는 관계인 부재로 인하여 건축물현황도 및 탐문조사에 의거하였으며, 동 유형 구분소유건물의 일반적인 설비상황을 기준하여 평가 하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

# 광역 위치도

소재지	경기도 평택시 고덕동 2155 고덕 헤리움 시그니어 4층 418호
-----	--------------------------------------

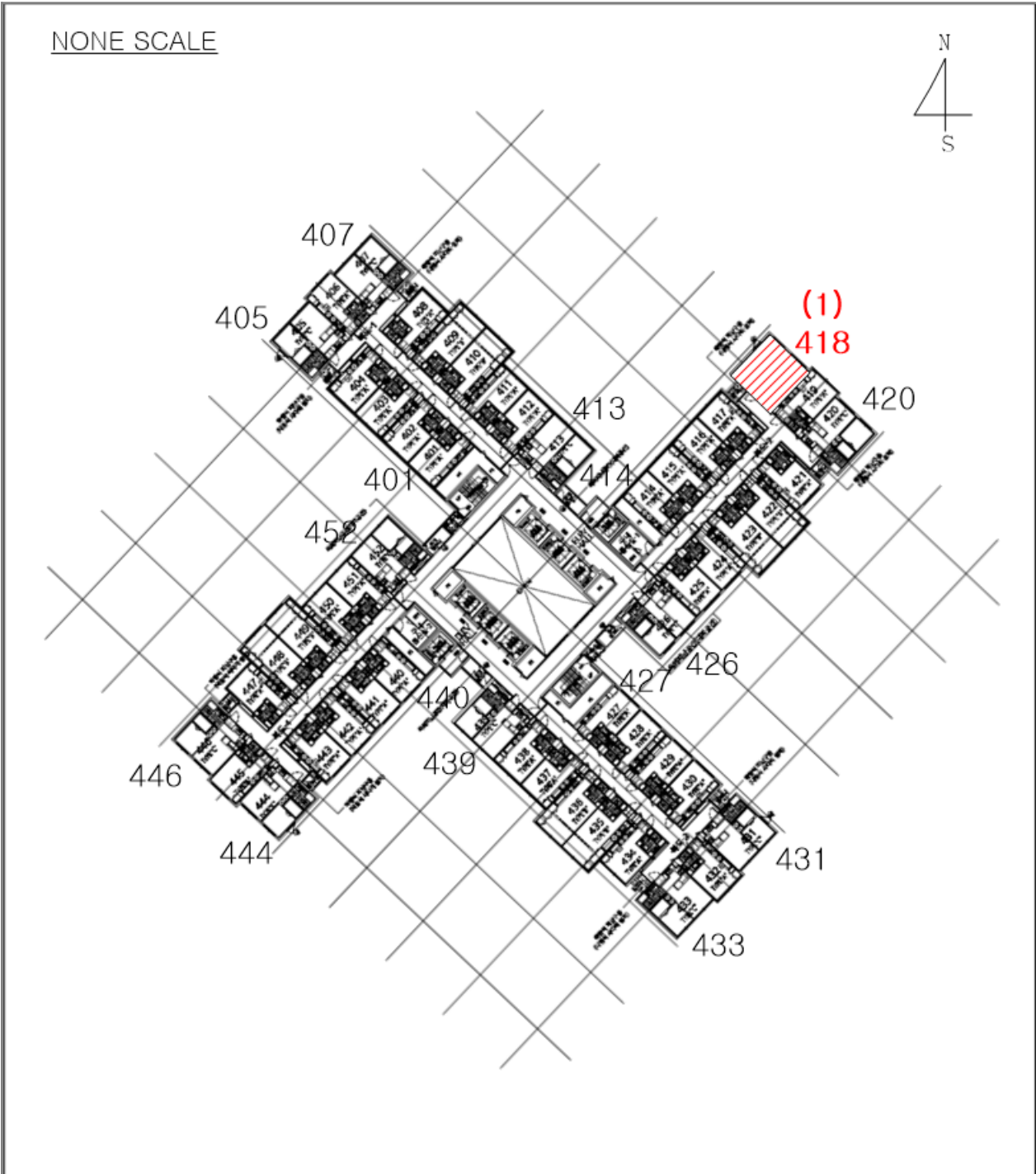


[ 범례 ]	■ 본 건	■ 평가사례	■ 거래사례
--------	-------	--------	--------



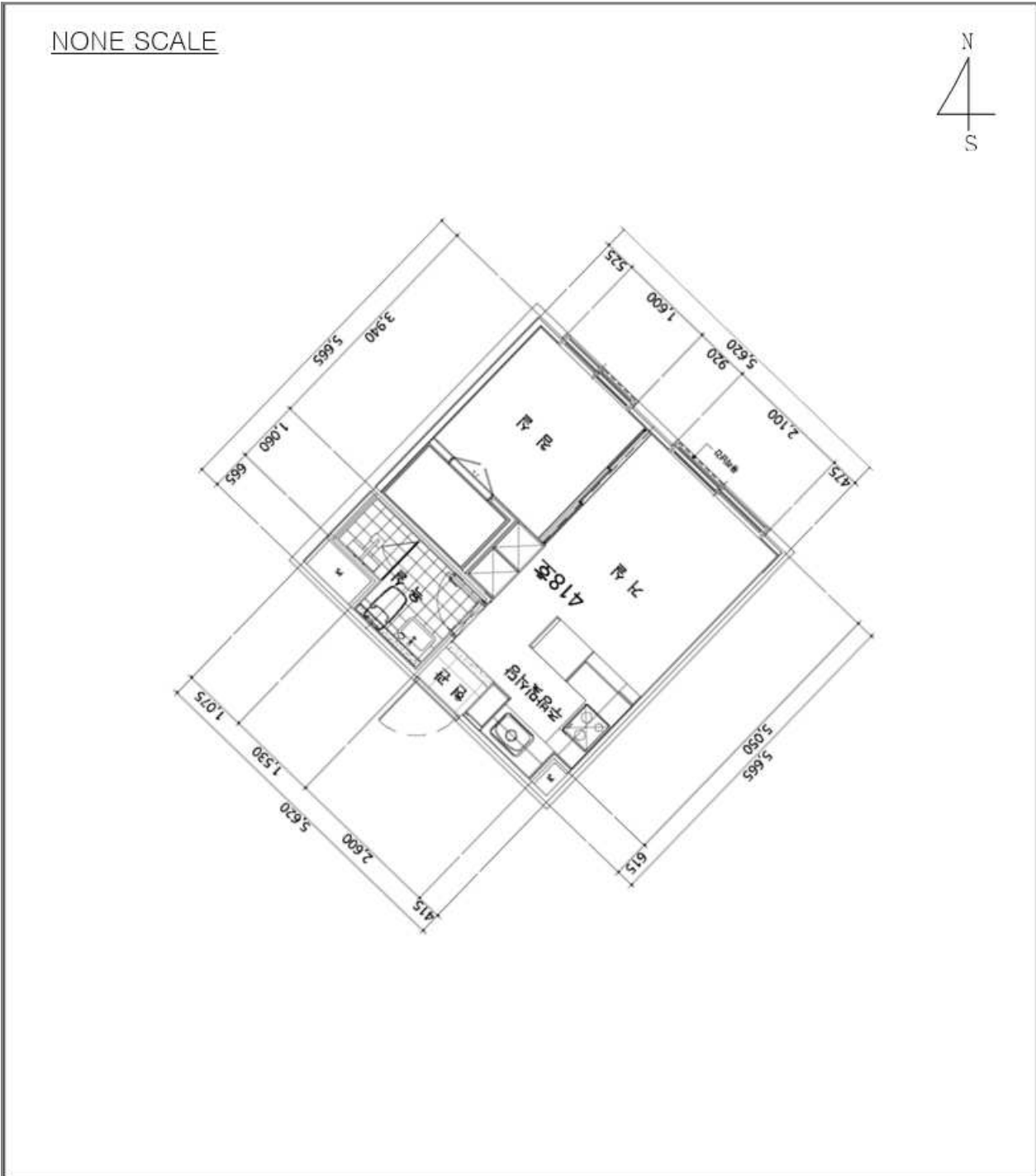
# 4층 호별배치도

소재지	경기도 평택시 고덕동 2155 고덕 헤리움 시그니어 4층 418호
-----	--------------------------------------



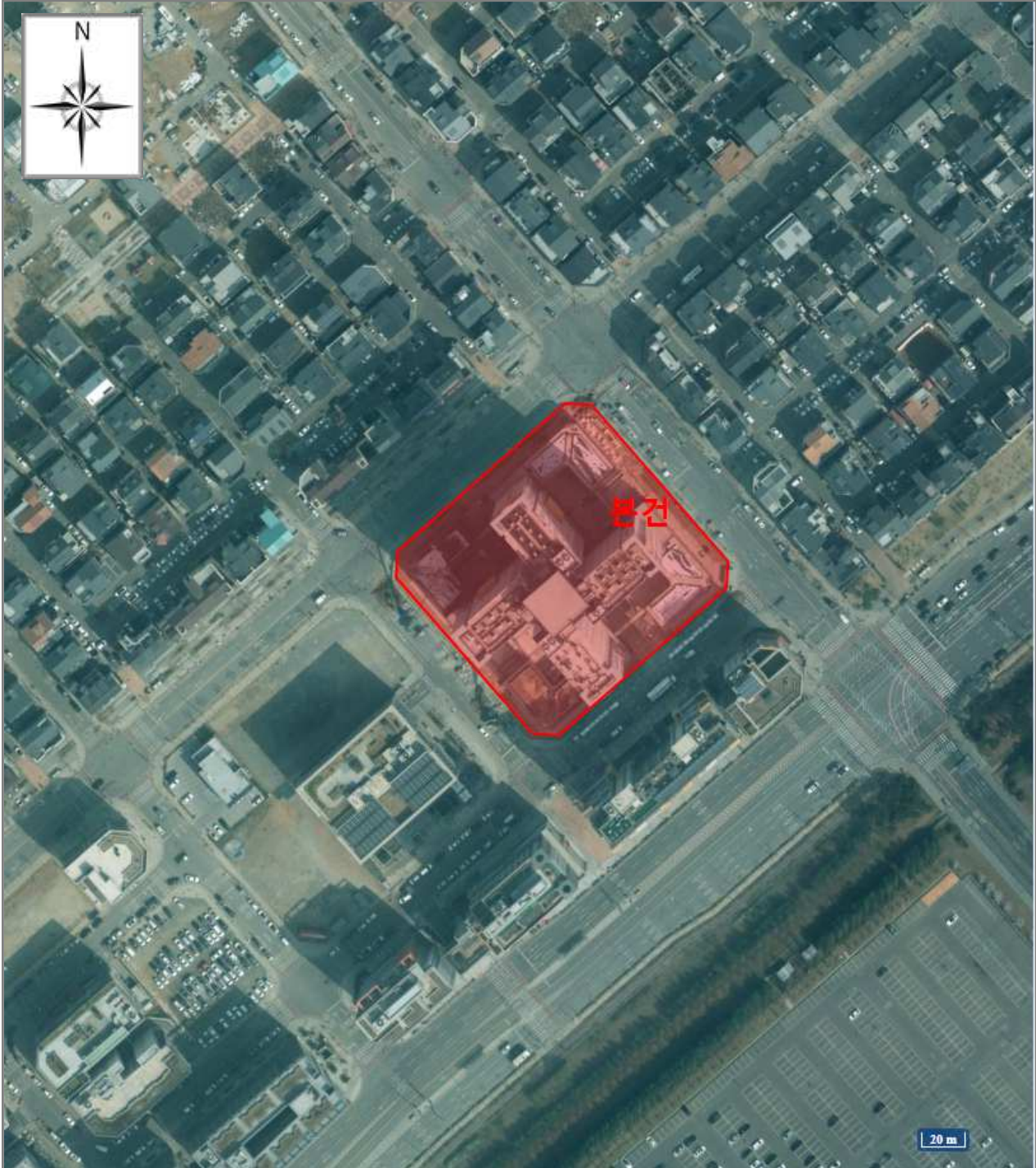
# 418호 내부구조도

소재지	경기도 평택시 고덕동 2155 고덕 헤리움 시그니어 4층 418호
-----	--------------------------------------



# 항공 사진

소재지	경기도 평택시 고덕동 2155 고덕 헤리움 시그니어 4층 418호
-----	--------------------------------------



[ 범례 ]	■ 본건	■ 평가사례	■ 거래사례
--------	------	--------	--------

# 사 진 용 지

소재지

경기도 평택시 고덕동 2155



본건 남동측 인근에서 촬영



본건 북서측 인근에서 촬영

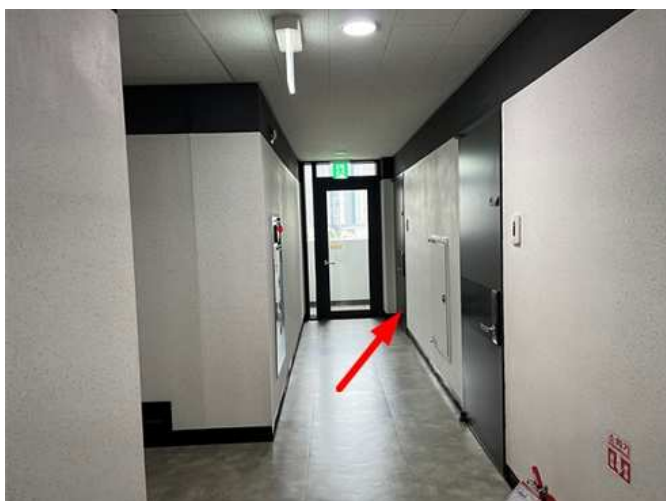
# 사 진 용 지

소재지

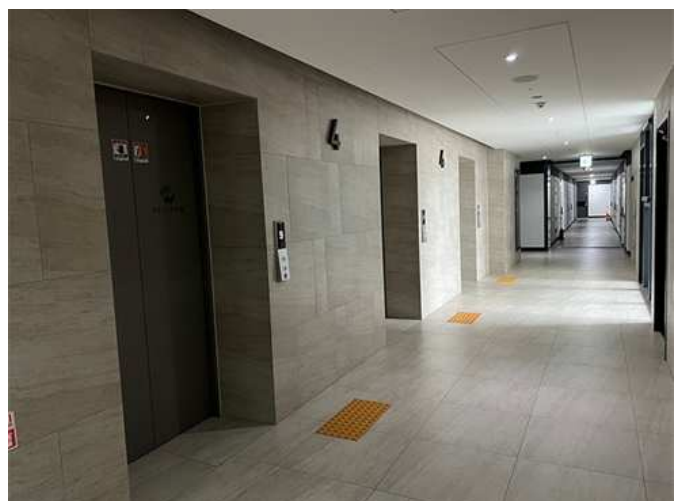
경기도 평택시 고덕동 2155



본건 출입구 전경



본건 복도에서 촬영



4층 엘리베이터실

# 사 진 용 지

소재지

경기도 평택시 고덕동 2155



1층 로비



지하 주차장



본 건물 주차장 출입구