

감정평가서

APPRAISAL REPORT

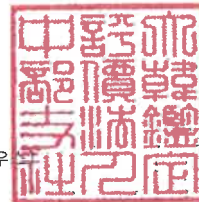
건명	임미경 소유물(2025타경42182)
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 류재왕
감정평가서 번호	대한 제250707-13-0003호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

(주)대한감정평가법인

중부지사

경기도 수원시 팔달구 중부대로 223번길4, 307호(우만동, 불루하우스)
TEL : (031)223-8900 FAX : (031)223-8480



(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

(구분건물) 감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사
김주원

김

주

원

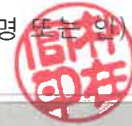


(주)대한감정평가법인

중부지사장

박재관

(서명 또는 인)



감정평가액	육억일천팔백만원정 (₩618,000,000.-)		
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 류재왕	감정평가목적	경매
채무자	-	제출처	수원지방법원 평택지원 (경매4계)
소유자 (대상업체명)	임미경 (2025타경 42182)	기준가치	시장가치
		감정평가조건	-
목록표시 근거	귀 제시목록 등기사항전부증명서	기준시점	조사기간
		2025.07.09	2025.07.09
			작성일
			2025.07.10

감정평가내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가(원/m ²)	금액(원)
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	618,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩618,000,000.-

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

심사자 감정평가사

김

종

가



감정평가액 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 평택시 고덕동 소재 '고덕초등학교' 남서측 인근에 위치하는 부동산(아파트)에 대한 수원 지방법원 평택지원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

대상물건



소재지	경기도 평택시 고덕동 2501-1 (도로명 : 경기도 평택시 고덕국제8로 100)
건물명 및 층·호수	고덕국제신도시제일풍경채2차에듀 제1326동 제4층 제403호
건물의 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평지붕
사용승인일자	2023.01.20
주 용 도	공동주택(아파트)



감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	해당 동/층/호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	집합건축물대장상 용도
1	1326/4/403	84.908	28.0234	112.9314	75.16	64.6656	아파트

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 07월 09일입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상물건에 대하여 2025년 07월 09일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.



감정평가액 산출근거 및 결정 의견

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 대상물건의 내부구조는 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 인하여 집합건축물대장상 건축물현황도 면 의거하여 확인하였습니다.

나. 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 법원의 요청에 의거 대상부동산의 평가가액을 한국부동산연구원 감정평가지표·지수(토지·건물 배분 비율) 의거하여 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물명세표상에 기재하였으니, 경매 진행시 참고 바랍니다. [경기도 서해안권 21~25층, 5년 이하, 배분비율 5 : 5]



감정평가액 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가의 근거 및 적용

1. 감정평가의 근거

가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

나. 감정평가에 관한 규칙

<p>제7조 [개별물건기준 원칙 등]</p>	<p>① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다. ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다. ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다. ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.</p>
<p>제11조 [감정평가방식]</p>	<p>감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다. 1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식 2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법 3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식</p>
<p>제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]</p>	<p>① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. ② 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다. ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.</p>



감정평가액 산출근거 및 결정 의견

제16조

[토지와 건물의
일괄감정평가]

감정평가법인 등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 감정평가방법의 적용

대상물건은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

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



감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가에 참고한 가격자료

가. 대상물건 거래사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

나. 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
				사용승인일			
a	고덕동 2501-1	고덕국제신도시 제일풍경채2차 에듀 1329/20/○○○○	84.908	2025.03.05	645,000,000	약 7,600,000	아파트
				2023.01.20			
b	고덕동 2501-1	고덕국제신도시 제일풍경채2차 에듀 1328/23/○○○○	84.908	2024.08.24	670,000,000	약 7,890,000	아파트
				2023.01.20			
c	고덕동 2501-1	고덕국제신도시 제일풍경채2차 에듀 1321/5/○○○	84.908	2025.02.04	610,000,000	약 7,180,000	아파트
				2023.01.20			
d	고덕동 2518-1	고덕국제신도시 제일풍경채3차 센텀 1305/6/○○○	84.908	2025.05.08	627,000,000	약 7,380,000	아파트
				2023.02.21			

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]



감정평가액 산출근거 및 결정 의견

다. 대상물건 평가사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

라. 인근지역 평가사례

기호	소재지	건물명 및 동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가목적	기준시점	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
					사용승인일			
㉠	고덕동 2501-1	고덕국제신도시 제일풍경채2차 에듀 1328/23/○○○○	84.9279	경매	2025.05.27	649,000,000	약 7,640,000	아파트
					2023.01.20			
㉡	고덕동 2501-1	고덕국제신도시 제일풍경채2차 에듀 1322/10/○○○○	84.908	경매	2025.05.15	660,000,000	약 7,770,000	아파트
					2023.01.20			

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

마. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

유형	부동산 가치수준
아파트	저층 전유면적당 단가: 7,300,000원/㎡ 내외 수준



감정평가액 산출근거 및 결정 의견

바. 경매 낙찰가율

지역 / 기간	경기/평택시 2024년 07월~2025년 06월
---------	----------------------------

구 분	낙찰가			낙찰건수		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	91,105,600,000원	60,808,159,239원	66.7%	1,300건	314건	24.2%
다세대	9,011,410,000원	5,433,015,869원	60.3%	304건	57건	18.8%
아파트	49,272,190,000원	39,993,889,829원	81.2%	376건	158건	42%
연립	20,156,000,000원	8,246,108,621원	40.9%	305건	42건	13.8%
오피스텔	4,169,000,000원	2,229,338,500원	53.5%	105건	21건	20%
오피스텔(주거)	7,789,000,000원	4,439,388,420원	57%	182건	32건	17.6%
주상복합(주거)	708,000,000원	466,418,000원	65.9%	28건	4건	14.3%

<최근 1년간 해당 지역 용도별 평균 낙찰가율 (출처 : 인포케어)>



감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 비교사례의 선정

최근 거래된 사례 중 대상물건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정하였습니다.

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	대상 물건
				사용승인일			
b	고덕동 2501-1	고덕국제신도시 제일풍경채2차 에듀 1328동/23/○○○○	84.908	2024.08.24	670,000,000	약 7,890,000	가
				2023.01.20			

나. 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.00)

다. 시점수정

1) 개요

한국부동산원이 조사·발표한 전국주택가격동향조사(월간동향)의 유형별 매매가격지수를 활용하여 시점 수정치를 산정하되, 기준시점의 매매가격지수가 미고시된 경우 기준시점과 가장 가까운 시점에 고시된 매매가격지수를 적용하였습니다.



감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2) 시점수정치

대상 물건	비교 사례	구 분	거래시점	기준시점
			매매가격지수	매매가격지수
1	b	매매가격지수 (경기 서해안권 평택시 (아파트))	2024년07월	2025년05월
			102.8	98.8

3) 시점수정치 산정

대상 물건	비교 사례	구 분 (산정기간)	시점수정치	시점수정치 산정
1	b	경기 서해안권 평택시 (아파트) 2024.08.24~2025.07.09	0.96109	$1 + ((98.8 - 102.8) / 102.8)$ ≒ 0.96109



감정평가액 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인 비교

- 구분건물 [주거용] 본건: 1 (사례기호: b)

조 건	세부항목	비교치	검토의견
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장) 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 차량이용의 편리성(가로, 폭, 구조 등) 공공시설 및 편익시설 등의 배치 자연환경(조망·풍치·경관 등)	1.00	대체로 유사함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드 단지내 총 세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지내 면적구성(대형·중형·소형) 단지내 통로구조(복도식·계단식)	1.00	대체로 유사함.
호별요인	층별 효용 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	0.96	층별 효용 등에서 본건이 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
격 차 율			0.960



감정평가액 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정금액 (원)	시산가액 (원)
1	7,890,000	1.00	0.96109	0.960	7,279,680	84.908	618,103,069	618,000,000



감정평가액 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정의견

인근 유사부동산의 가격수준, 장래동향 등을 종합적으로 참작하여 주된 방법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

기호	소재지	건물명 동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고 (전유면적㎡당 단가)
1	경기도 평택시 고덕동 2501-1	고덕국제신도시 제일풍경채2차 에듀 1326/4/403	84.908	64.6656	618,000,000	7,278,466
합 계					618,000,000	



구분건물 감정평가명세서

<기준시점 : 2025-07-09>

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부 사 정	감 정 평 가 액	비 고
	경기도 평택시 고덕동	2501-1 고덕국제 신도시 제일풍경채	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평지붕 25층			
[도로명]	경기도 평택시 고덕국제8로 100	2차에듀 제1326동		지1층	93.2662		
				1층	278.3823		
				2층	261.4502		
				3층	427.3004		
				4층	427.3004		
				5층	427.3004		
				6층	427.3004		
				7층	427.3004		
				8층	427.3004		
				9층	427.3004		
				10층	427.3004		
				11층	427.3004		
				12층	427.3004		
				13층	427.3004		
				14층	427.3004		
				15층	427.3004		
				16층	427.3004		
				17층	427.3004		
				18층	427.3004		
				19층	427.3004		
				20층	427.3004		
				21층	427.3004		
				22층	427.3004		
				23층	427.3004		
				24층	427.3004		
				25층	427.3004		



구분건물 감정평가명세서

<기준시점 : 2025-07-09>

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1	동 소	2501-1	대	제3종일반주거지역	56,319.2		618,000,000	비준가액 (공용면적 28.0234㎡ 포함)
				(내)				
				철근콘크리트구조				
				제4층 제403호	84.908	84.908		
				1.소유권	64.6656			
-----	56,319.2	64.6656						
			대지권	56,319.2				
					토지 · 건물	배분내역		
					토 지 :	309,000,000		
					건 물 :	309,000,000		
합 계							₩618,000,000.-	
				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 평택시 고덕동 소재 '고덕초등학교' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 근린생활시설, 학교, 공원 등이 소재하는 정비된 공공주택지대로서 제반 주위환경은 보통시 됩니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하며 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통 여건은 대체로 보통시 됩니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평지붕 지1층/지상25층 건물 내 제4층 제403호로서,
 외 벽 : 몰탈위 수성페인트 등.
 내 벽 : 벽지도배 및 일부 타일마감 등.
 창 호 : PCV창호 등으로 시공되었습니다.

(4) 이용상태

아파트(방3, 거실, 주방, 드레스룸, 욕실2, 발코니, 현관)입니다.

(5) 설비내역

위생설비 및 급·배수설비, 승강기설비, 화재탐지 및 소화전설비, 열병합에 의한 지역난방설비 등이 되어있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건은 대체로 등고 평탄한 세장형의 토지로서, 현황 '아파트 건부지로' 이용 중입니다.

(7) 인접 도로상태 등

본건 단지 내 포장도로가 개설되어있으며, 북서측으로 노폭 약20m 내외의 포장도로와 연계됩니다.



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) | |

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(고덕국제화지구), 종로2류(폭 15m~20m)(접합), 종로3류(폭 12m~15m)(특수도로)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(고덕초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 택지개발지구<택지개발촉진법>.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가. 임대관계 : 미상입니다.

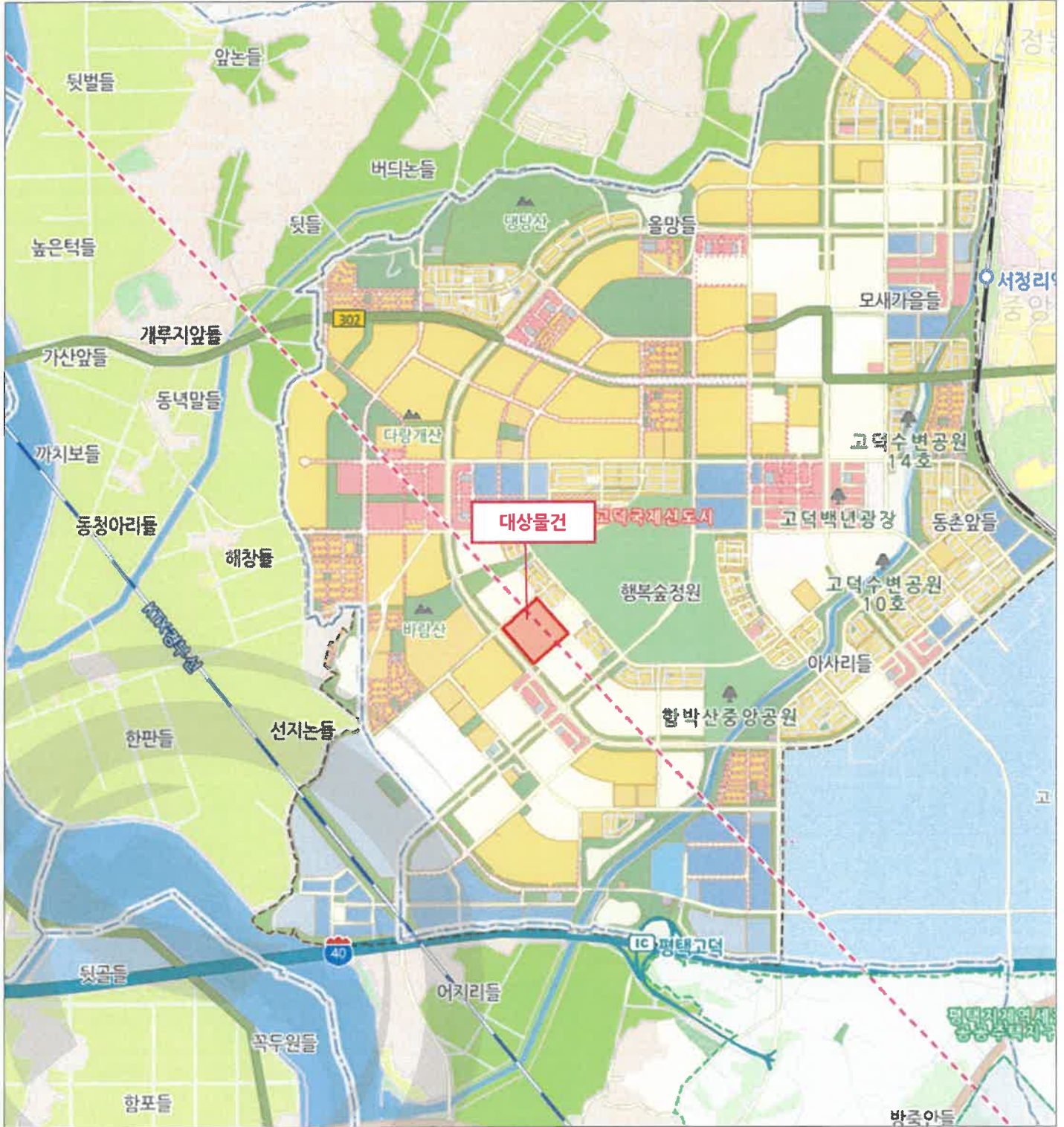
나. 기타사항 : 해당사항 없습니다.



광역위치도

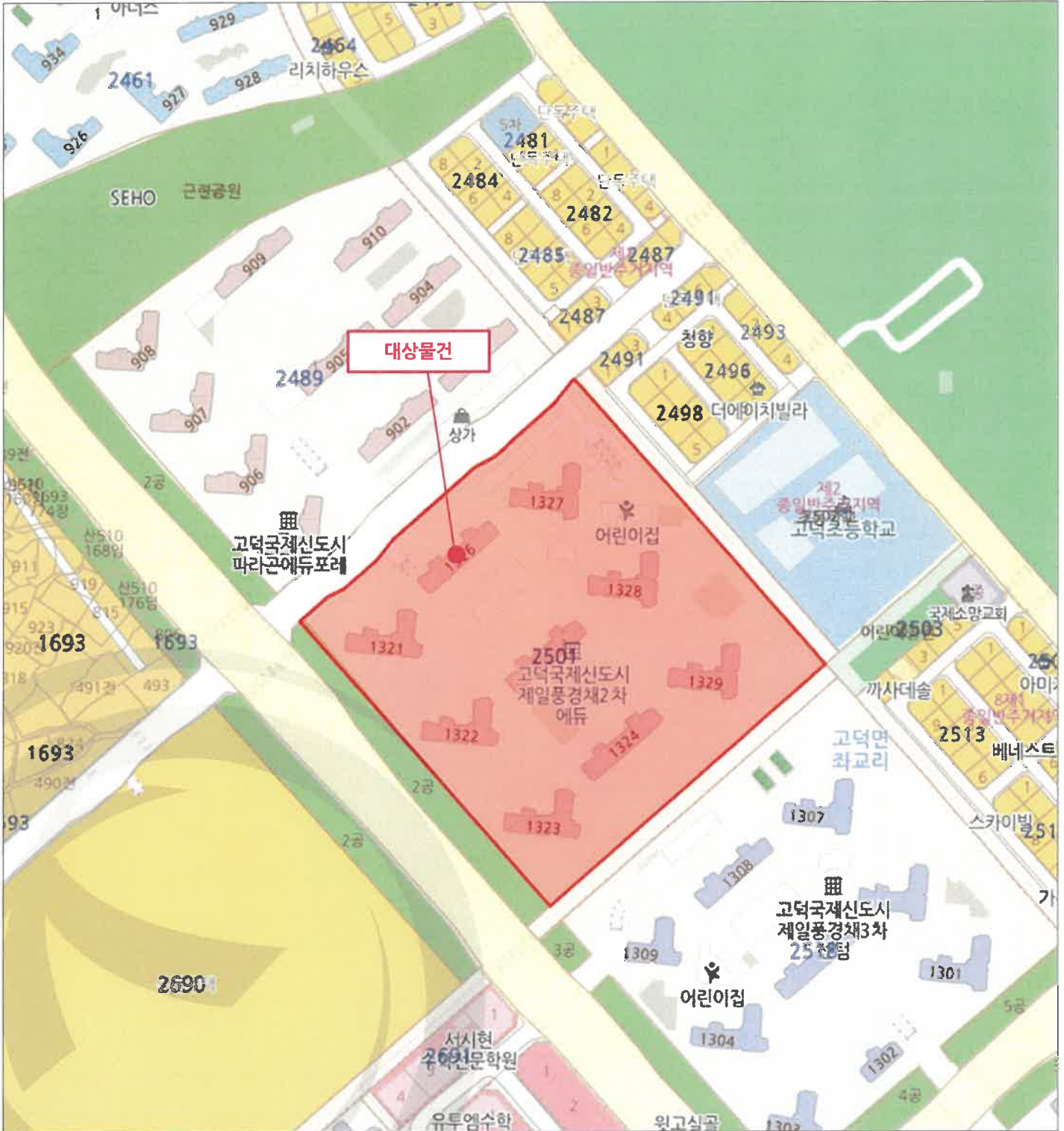
소재지

경기도 평택시 고덕동 2501-1번지 고덕국제신도시
제일풍경채2차에듀 1326동 4층 403호



상세 위치도

소재지	경기도 평택시 고덕동 2501-1번지 고덕국제신도시 제일풍경채2차에듀 1326동 4층 403호
-----	--



호별배치도 및 내부구조도

4 None Scale

[고덕국제신도시제일풍경채2차에듀 제1326동]



<4층 호별배치도>

<403호 내부구조도>



사 진 용 지



본건 단지 전경



본건 건물 전경



사진용지



본건 건물 전경



본건 공동현관



사 진 용 지



본건 현관

