

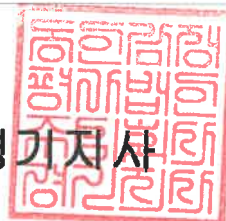
감정평가서

건명	최수원 소유물건(2025타경636)
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수
감정서번호	D022505-2-016



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.

동인감정평가법인(주) 경기지사



지사장 조성민(인)



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
박홍희

박 홍 희



동인감정평가법인(주) 경기지사 지사장 조성민

(서명또는인)



감정평가액	육억사천구백만원정(₩649,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수	감정평가 목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 평택지원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	최수원 (2025타경636)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	등기사항전부증명서, 집합건축물대장, 귀 제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.05.27	2025.05.26 ~ 2025.05.27	2025.05.28		
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	1세대	구분건물	1세대	-	649,000,000
		이	하	여	백	
합 계					₩649,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 평택시 고덕동 소재 '고덕초등학교' 남서측에 위치하는 '고덕국제신도시 제일풍경채2차 에듀' 제1328동 제23층 제2302호로서, 수원지방법원 평택지원의 경매목적에 의한 감정평가임.

2. 감정평가의 기준

(1) 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「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 기준으로 하되, 본건 평가의 목적 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

(2) 기준시점

본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 05월 27일임.

(3) 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 05월 26일 ~ 2025년 05월 27일에 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 대상물건의 개요

소재지 건물명, 층, 호	경기도 평택시 고덕동 2501-1 고덕국제신도시 제일풍경채2차 에듀 제1328동 제23층 제2302호						
도로명 주소	경기도 평택시 고덕국제8로 100						
이용상황	공동주택(아파트)						
사용승인	2023.01.20.						
건물구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평지붕						
건물규모	지하1층 지상 25층						
대상물건 면적(㎡)	기호	층	호수	전유	※공용	대지권	비고
	가	제23층	제2302호	84.9279	26.6318	64.6807	-

※공용면적은 집합건축물대상상 주공용부분의 면적만 포함됨 면적임.

4. 감정평가의 조건

5. 기타 참고사항

- ① 본건 소재지, 지번, 면적, 이용상황 및 소유자 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거함.
- ② 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되는 바, 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀원 요청에 의하여, 토지와 건물의 가액은 “집합건물 구분평가 시 토지·건물 배분 비율에 관한 지침(한국감정평가사협회)” 등을 고려하여 “구분건물감정평가명세표”에 기재하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바람.
- ③ 본건 내부구조 확인은 이해관계인의 부재 등에 따라 부득이 외부 관찰, 주변 탐문 및 건축물 현황도 등을 참고하였으니, 경매 진행 시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액의 산출과정

1. 개요

(1) 감정평가방법

본건은 구분건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 대상물건의 특성상 원가법 적용이 적절치 않고 유사한 임대사례의 포착이 어려워 수익방식을 적용하는 것이 곤란한바, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

(2) 거래사례비교법

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법으로 산식은 아래와 같음.

$$\text{평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인 비교치}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명 동/층/호	면적(m ²)		거래가액(원)	전유면적 단가(원/m ²)	거래시점	비고
			전유	대지권				
a	고덕동 2501-1	고덕국제신도시 제일풍경채2차 에듀 0000동 00층 0000호	84.908	64.6656	670,000,000	@7,891,000	2024.08.24	-
b	고덕동 2518-1	고덕국제신도시 제일풍경채3차 센텀 0000동 00층 0000호	84.908	64.7436	658,000,000	@7,750,000	2024.11.30	-
c	고덕동 2501-1	고덕국제신도시 제일풍경채2차 에듀 0000동 00층 0000호	84.908	64.6656	650,000,000	@7,655,000	2025.04.26	미등기

※ 개인정보보호를 위하여 동·층·호수는 표기하지 않음.

(출처: 한국부동산원 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교 거래사례의 선정

본건과 동일한 동에 소재하는 유사한 거래사례로서, 본건과 비교 가능성이 높은 거래사례인 "거래사례(a)"를 선정함.

(3) 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이 정상적인 거래사례로 보임(1.00).

(4) 시점수정

본건의 시점수정은 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 대지사용권을 일괄로 평가하고 있는바, 한국부동산원이 조사·발표하는 '아파트 매매 가격지수'를 활용하여 산정하였음.

시·군·구	아파트 매매 가격지수		시점수정치
	거래시점 적용지수 (2024.08.24)	기준시점 적용지수 (2025.05.27)	
경기도 평택시	102.8	99.5	0.96790(-3.210%)

(출처: 한국부동산원 부동산통계정보시스템)

※ 거래시점은 2024년 07월 지수를 적용함.

※ 기준시점은 2025년 04월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목	비교치	비고
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00	대등함
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편의성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	대등함
	단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별 요인	층별 효용	1.00	대등함
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
그 밖의 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함
누계		1.000	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

기호	사례단가 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
가	7,891,000	1.00	0.96790	1.000	7,637,699	84.9279	648,653,737	649,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 참고가격자료

1. 인근 유사 부동산의 가격수준

가격수준	인근지역 내 유사부동산 가격수준은 전유면적당 7,300,000 ~ 7,800,000원/m ² 내외 수준으로 조사됨.
------	---

2. 인근 평가전례

기호	소재지	건물명 동/층/호	면적(m ²)		평가액(원) (전유면적 단가(원/m ²))	기준시점	평가 목적	비고
			전유	대지권				
A	고덕동 2664-2	호반써밋고덕국제신도시 에듀파크 0000동 00층 0000호	84.6911	62.2658	651,000,000 (@7,686,758)	2025.01.16	법원 경매	-
B	고덕동 2489-1	고덕국제신도시 파라곤에듀포레 000동 00층 0000호	84.7996	65.2037	624,000,000 (@7,358,525)	2024.04.01	법원 경매	-
C	고덕동 2705-1	평택고덕대광로 제비앙모아엘가 000동 0층 000호	84.9452	66.5431	638,000,000 (@7,510,725)	2025.03.07	담보	-

※ 개인정보보호를 위하여 동·층·호수는 표기하지 않음.

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 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(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)	비고
가	경기도 평택시 고덕동 2501-1 고덕국제신도시제일풍경채2차 에듀 제1328동 제23층 제2302호	84.9279	64.6807	649,000,000	-

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 거래사례 및 평가전례 등을 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

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 고덕동 [도로명주소] 경기도 평택시 고덕국제8로 100	2501-1 고덕국제 신도시 제일 풍경채 2차에듀 제1328동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평지붕 25층 지1층 1층 2층 3층~25층 각		83.94 364.8838 350.4806 443.6973		
	동소	2501-1	대	제3종일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제23층 제2302호 1 소유권대지권		56,319.2 84.9279 64.6807 <hr style="width: 50%; margin-left: 0;"/> 56,319.2	84.9279 64.6807	649,000,000 비준가액 (공용면적 포함)
	합 계			이 하	여	백	배분내역 토 지 : 259,600,000 건 물 : 389,400,000 ₩649,000,000.-	

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 고덕동 소재 '고덕초등학교' 남서측에 위치하며, 주위는 아파트단지, 학교, 공원 등이 소재하는 등 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하고, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통 상황은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평지붕 25층 내 제23층 제2302호로,
(사용승인일: 2023.01.20)

- 외벽: 몰탈위 페인팅, 일부 석재붙임 마감 등,
- 내벽: 벽지 및 일부 타일 마감 등,
- 창호: 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

본건은 아파트(방2, 화장실2, 거실, 주방및식당 등)로 이용중임.

(5) 설비내역

본건은 기본적인 위생 및 급배수설비, 승강기설비, 화재경보설비, 소화전설비, 난방설비 등이 되어있음.

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

본건은 인접도로 대비 등고 평탄한 정방형의 토지로서, 공동주택(아파트) 건부지 등으로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 아파트 단지 내외로 포장 도로가 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(고덕국제화지구), 종로2류(폭 15m~20m)(접합), 종로 3류(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> 임.

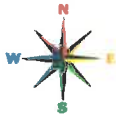
(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-

광역 위치도



소재지	경기도 평택시 고덕동 2501-1 고덕국제신도시제일풍경채2차에듀 1328동 23층 2302호
-----	---



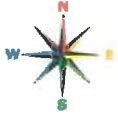
위치도



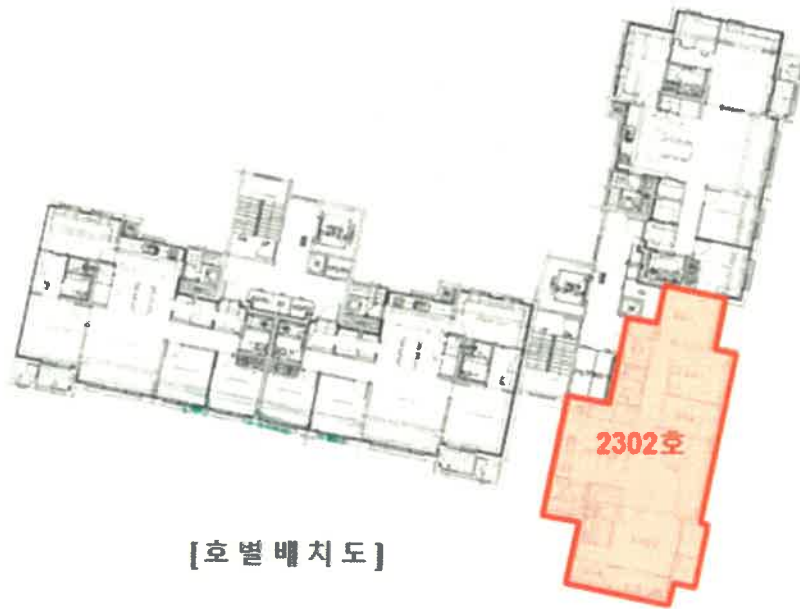
소재지	경기도 평택시 고덕동 2501-1 고덕국제신도시제일풍경채2차에듀 1328동 23층 2302호
------------	---



내부구조도



소재지 경기도 평택시 고덕동 2501-1 고덕국제신도시제일풍경채2차에듀 1328동 23층 2302호



[호별배치도]



[내부구조도]

사 진 용 지



[본 건 전 경]



[본 건 현 관]

사 진 용 지



[주변 환경]



[주변 환경]