감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	우은주 소유물건(2025타경41721)
의 뢰 인:	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수
감정평가서번호:	SCK2504-1101

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.

목현감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 서 창 근 (인)

감정평가액	사억칠천삼백만원정(₩473,000,000.-)			
의 뢰 인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	수원지방법원 평택지원 경매2계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	우은주 (2025타경41721)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.04.15	2025.04.15	2025.04.16

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	1세대 이	구분건물	1세대 하	- 여	473,000,000 백
	합 계					₩473,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 평택시 고덕동 소재 '고덕함박초등학교' 북동측 인근에 위치하는 고덕국제신도시 리슈빌레이크파크 제1410동 제1층 제102호에 대한 수원지방법원 평택지원에서 의뢰한 법원경매(2025타경 41721) 목적의 감정평가건입니다.

2. 본건의 개요

대상물건 개요	
소 재 지	경기도 평택시 고덕동 2683-1
건물명 및 층·호수	고덕국제신도시리슈빌레이크파크 제1410동 제1층 제102호
건물의 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕
사용승인일자	2021.11.04
주 용 도	공동주택(아파트)

기호	해당 동/층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	집합건축물대장상 용 도
가	1410/1/102	84.8462	25.3621	110.2083	77.0	70.0867	공동주택(아파트)

※ 공용면적 : 집합건축물대장상 '주'부분 표기.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 의거하여 가격조사 완료일인 2025년 4월 15일입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건에 대하여 2025년 4월 15일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 본건의 존재 여부, 본건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 본건의 특성 등을 조사하였습니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

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

나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

5. 기타 검토 및 참고 사항

- 대상물건의 위치는 현황 점유부분 및 건축물현황도 등에 의거하여 확인하였습니다.

- 본건의 이용상황 및 내부구조는 폐문 및 이해관계인 부재 등의 사유로 집합건축물대장 현황도면, 외부관찰, 평가전례, 탐문조사 등을 참조하여 표준적인 이용상황을 상정하여 평가하였는 바, 실제 이용상황과 다소 상이할 수도 있으니 경매진행 및 입찰시 참조하시기 바랍니다.

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

제7조 [개별물건기준 원칙 등]	① 감정평가는 본건마다 개별로 하여야 한다. ② 둘 이상의 본건이 일체로 거래되거나 본건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다. ③ 하나의 본건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다. ④ 일체로 이용되고 있는 본건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.
제11조 [감정평가원칙]	감정평가법인등은 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
제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]	① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 본건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. ② 감정평가법인등은 본건의 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 검토하여야 한다. 다만, 본건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다. ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

제16조 [토지와 건물의 일괄감정평가]	감정평가법인등은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 감정평가방법의 적용

가. 본건은 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 본건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

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

다. [집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률] 제20조 규정에 의거 전유부분과 대지사용권은 일체성을 지니므로 건물과 토지가 일체로 거래되어 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 법원의 요청에 의거하여 '한국감정평가협회 법원감정평가실무' 에 근거한 배분 비율을 기준으로 토지가액과 건물가액으로 배분하여 표기하였는바, 귀 경매업무 진행시 참고바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 감정평가에 참고한 가격자료

가. 대상물건 거래사례 및 평가사례

최근 해당사항 없습니다.

나. 인근지역 거래사례 및 평가사례

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적(㎡)	거래시점 / 사용승인일	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)
1	고덕동 2683-1	고덕국제신도시 리슈빌레이크파크 1405/1/10*	84.8462	2025.03.08 / 2021.11.04	475,000,000	약 5,598,365
2	고덕동 2683-1	고덕국제신도시 리슈빌레이크파크 1402/16/160*	84.9785	2025.04.07 / 2021.11.04	539,000,000	약 6,342,781
3	고덕동 2683-1	고덕국제신도시 리슈빌레이크파크 1402/18/180*	84.8462	2025.03.07 / 2021.11.04	510,000,000	약 6,010,876
4	고덕동 2683-1	고덕국제신도시 리슈빌레이크파크 1402/11/110*	84.8462	2024.09.17 / 2021.11.04	530,000,000	약 6,246,597

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

다. 인근지역 내 유사부동산의 가격수준

유형	부동산 가치수준
아파트 (본건 유사 층수)	전유면적당 : 5,500,000원/㎡ 내외 수준으로 판단됩니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 비교사례의 선정

상기한 동일 아파트 단지 내의 사례 중 최근 거래, 동일 층 및 면적 등에서 비교가능성이 높다고 판단되는 "거래사례1"을 비교사례로 선정하였습니다.

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유 면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	대상 물건
				사용승인일			
1	고덕동 2683-1	고덕국제신도시 리슈빌레이크파크 1405/1/10*	84.8462	2025.03.08 2021.11.04	475,000,000	약 5,598,365	가

나. 사정보정

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

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

1) 개요

한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사 자료 중 본건과 비교가능성이 높다고 판단되는 "경기 서해안권 평택시의 아파트 매매가격지수"를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 해당 월의 가격지수가 미고시된 경우 직전 월의 가격지수를 적용하였습니다.

2) 시점수정치

- 경기 서해안권 평택시의 아파트 매매가격지수

구 분	04월	05월	06월	07월	08월	09월	10월	11월	12월	01월	**02월**	**03월**
최근 1년	102.8	102.4	101.9	101.7	101.6	101.5	101.4	101.1	100.8	100.2	**99.4**	**98.9**

3) 시점수정치 산정

본건 기준시점 가격지수 (2025.04.15)	98.9	2025년 03월 적용
사례1의 매매 당시 가격지수 (2025.03.08)	99.4	2025년 02월 적용
시점수정치	0.99497	98.9 / 99.4 ≒ 0.99497

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인 비교

- '기호 가'와 비교사례 ('기호 1')의 비교

조 건	세부항목	격차율	비 고
단지외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	대체로 유사함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업 . 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망 . 풍치 . 경관 등)		
단지내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	대체로 유사함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형 . 중형 . 소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	층별 효용	1.00	대체로 유사함.
	향별 효용		
	위치별 효용 (동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
개별요인 비교치		1.000	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가격

기호	거래사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인 비교치	면적비교 (㎡)	산출가격 (원)	비준가격 (원)
가	475,000,000	1.000	0.99497	1.000	84.8462/ 84.8462	472,610,750	473,000,000

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

상기한 거래사례비교법에 의한 시산가격을 중점참작하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례가격, 인근 낙찰가율, 시장동향 및 장래동향 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 본건의 가격을 결정하였습니다.

기호	소 재 지	건축물명 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고 (전유면적㎡당 단가)
가	경기도 평택시 고덕동 2683-1	고덕국제신도시 리슈빌레이크파크 제1410동 제1층 제102호	84.8462	70.0867	473,000,000	5,574,793
합 계		**473,000,000**				

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	경기도 평택시 고덕동 [도로명주소] 경기도 평택시 고덕국제6로 50	2683-1 고덕국제 신도시 리슈빌 레이크 파크 제1410동	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층 1층 2층 ~ 15층 각 16층 ~ 20층 각	 480.2137 438.6337 219.2719			
1	동 소	2683-1	대	제3종일반주거지역	51,438.2			
가				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제102호	84.8462	84.8462	473,000,000	비준가격 (공급면적: 110.2083㎡)
				소유권 1 x -------- 대지권	70.0867 51,438.2x---- 51,438.2	70.0867		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 189,200,000 283,800,000	
	합 계						₩473,000,000.-	
				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 <고덕함박초등학교> 북동측 인근에 소재하는 부동산으로서, 주변은 아파트 대단지 및 단독(다가구)주택, 각종 근린생활시설이 소재하는 아파트지대로서 제반 입지여건은 대체로 무난시됩니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며 인근에 버스정류장 등이 소재하는 등 대중교통수단이용은 보통입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층 건내 1층 102호 로서,
외벽 : 석재붙임 및 몰탈 위 페인팅 마감
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일 마감
창호 : 샷시 창호 마감 등으로 관리상태는 대체로 무난시 됩니다.

(4) 이용상태

아파트(방3, 거실, 주방/식당, 욕실2, 발코니, 다용도실, 현관 등)로서, 이는 이해관계인의 부재로 인하여 본건 집합건축물대장 현황도면, 외부관찰 등을 참조한 것으로 현황과 다소 다를 수 있사오니 경매진행시 참조하시기 바랍니다.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 도시가스, 소화전설비, 승강기설비, 지하주차장 등이 구비되어 있습니다.

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

인접지 및 인접도로와 등고평탄한 부정형 토지로서 아파트 건부지로 이용중입니다.

(7) 인접 도로상태등

단지 내 도로가 개설되어 있으며, 서측으로 노폭 약 20미터 내외의 아스팔트 포장도로를 통하여 출입하고 있습니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역 , 지구단위계획구역(고덕국제화지구) , 중로2류(폭 15m~20m)(접합) , 중로3류(폭 12m~15m)(특수도로)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(함박유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 택지개발지구<택지개발촉진법>

(9) 공부와의 차이

-

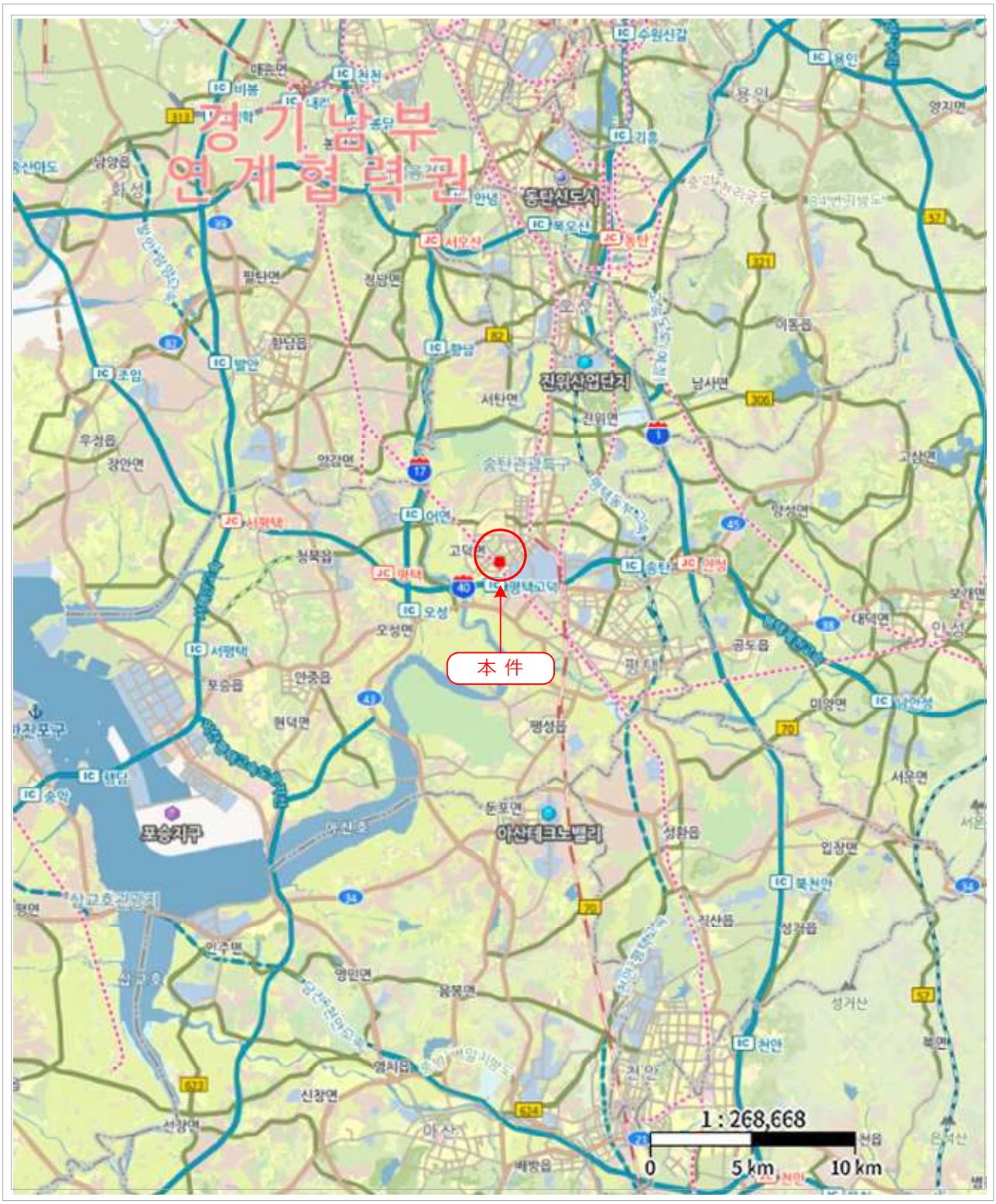
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상임.

2) 기타 : -

광 역 위 치 도

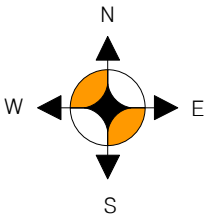
소 재 지	경기도 평택시 고덕동 2683-1 고덕국제신도시리슈빌레이크파크 제1410동 제1층 제102호



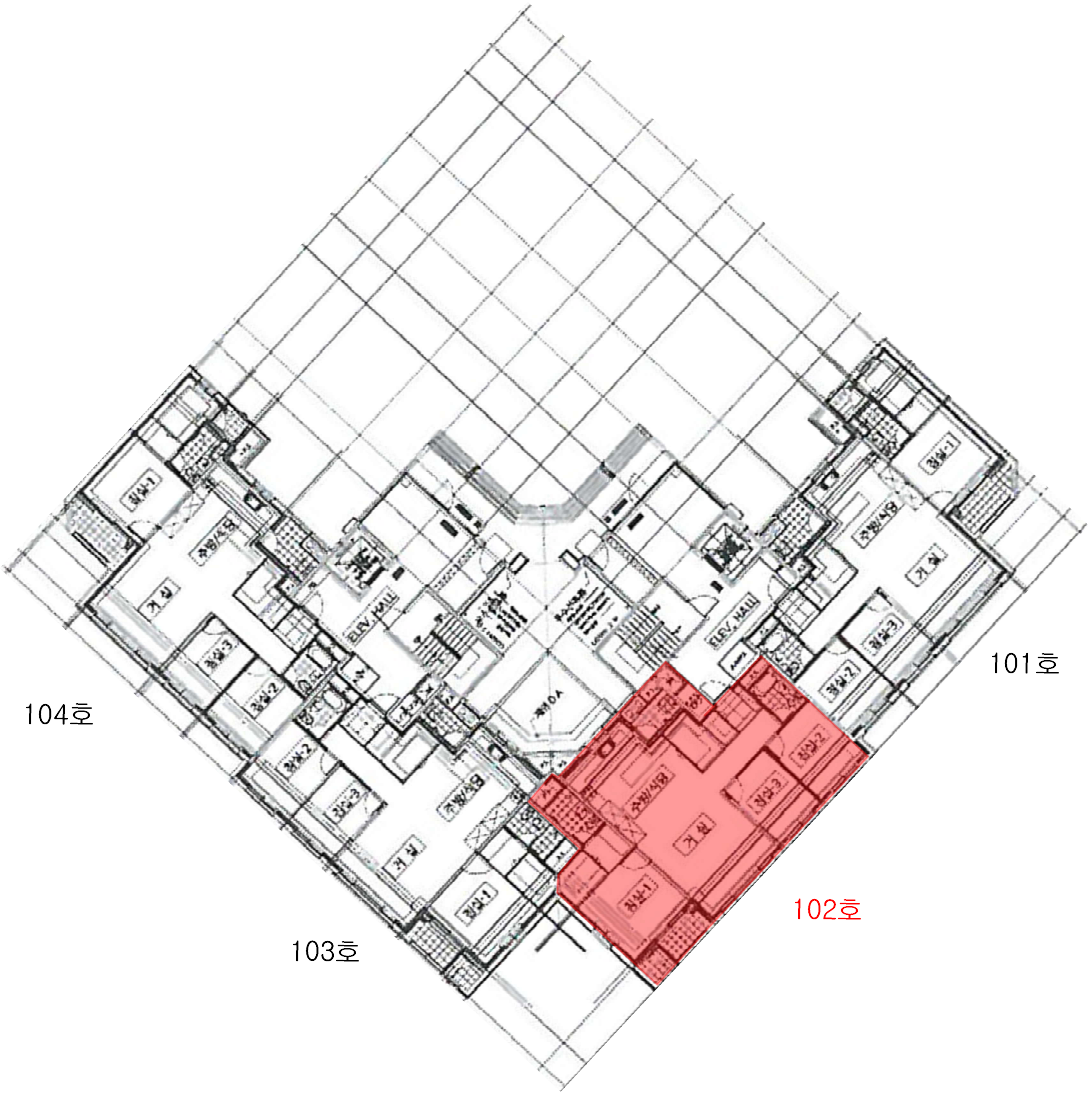
상 세 위 치 도

소 재 지	경기도 평택시 고덕동 2683-1 고덕국제신도시리슈빌레이크파크 제1410동 제1층 제102호

호 별 배 치 도

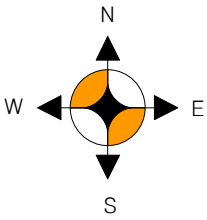


None Scale

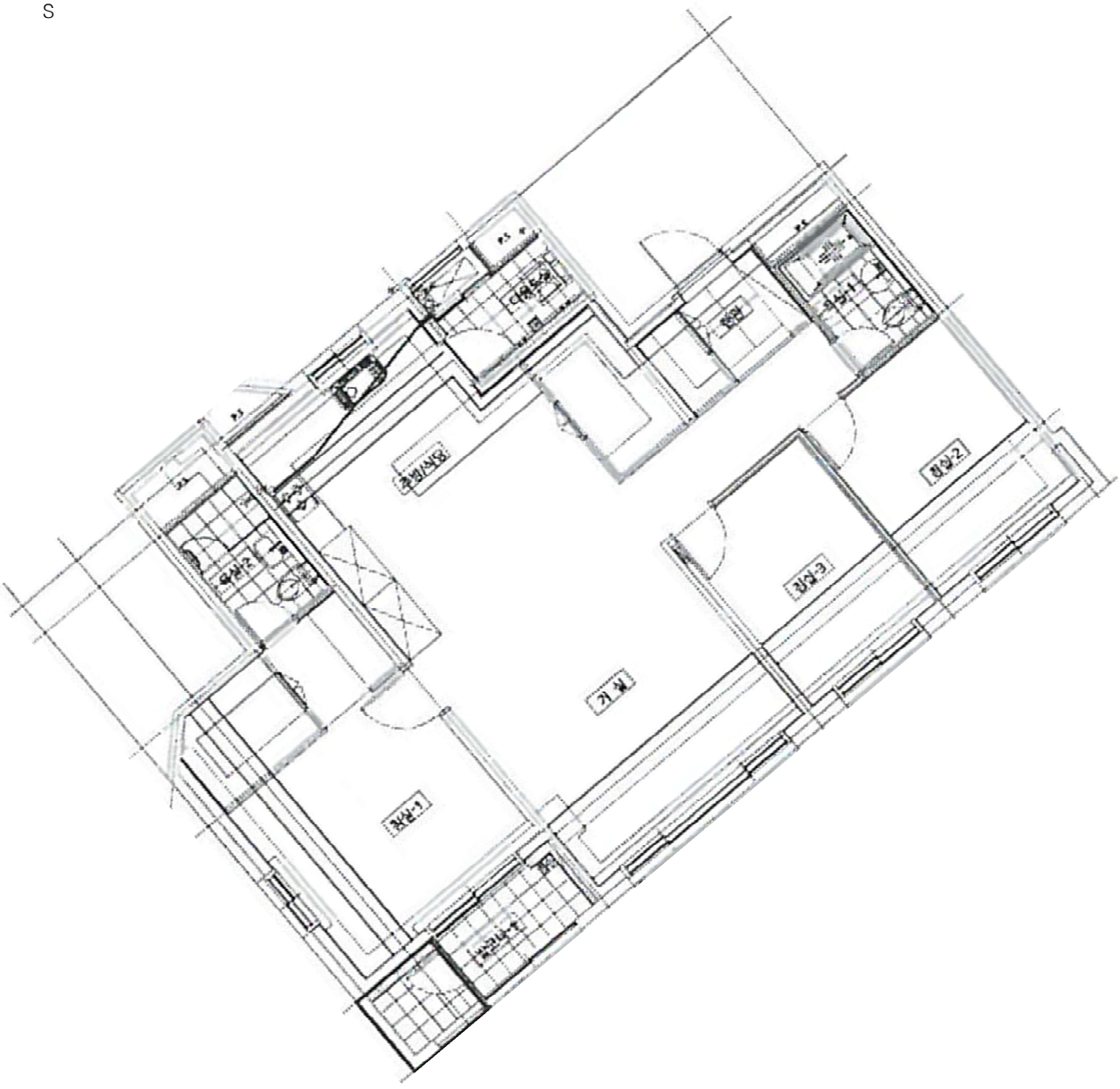


< 호별배치도 (고덕국제신도시리슈빌레이크파크 제1410동 제1층 제102호) >

내 부 구 조 도



None Scale



< 내부구조도 (고덕국제신도시리슈빌레이크파크 제1410동 제1층 제102호) >

1410

1410

102

1410

회 보 서

우)12759 경기도 광주시 경안로 23 4층 198호(경안동)

TEL. 031-718-9355
FAX. 031-718-9305

문서번호 : SCK2504-1101

시행일자 : 2025-04-16

수 신 : 수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수

참 조 : 경매2계

제 목 : 감 정 의 뢰 에 대 한 회 보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재·공람		
	번호				
처 리 과					
담 당 자					

1. 저희 목현감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.04.10자 귀 제 『2025타경41721』 호로 의뢰하신 『우은주 소유물건(2025타경41721)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

목현감정평가사사무소

수수료 청구서

(전화: 031-718-9355, FAX: 031-718-9305)

문서번호 : SCK2504-1101

수 신 : 수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.04.10 자 귀 제『 2025타경41721 』 호로 의뢰하신『 경기도 평택시 고덕동 2683-1 고덕국제신도시리슈빌레이크파크 1410동 1층 102호 』 에 대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		572,240	(250,000+423,000,000 x 11/10,000)x 0.8배≒572,240
실비	여 비	298,400	
	토지조사비	—	
	물건조사비	—	
	공부발급비	3,400	
	기타 실비	5,000	
	소 계	306,800	
특 별 용 역 비		—	
공 급 가 액		879,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		87,900	
합 계		966,900	
기납부 착수금		—	
정 산 청 구 액		966,900	

붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

서창근(목현감정평가사사무소)
우체국 013680-01-001530

목현감정평가사사무소