

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명: 김철균 소유물건(2025타경42247)

의뢰인: 수원지방법원 평택지원 사법보좌관 최재호

감정서번호: real-25-R0716

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.

리얼감정평가사사무소

TEL. 031-626-8458 FAX. 031-990-6772

## (부동산) 감정평가표

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

감정평가사

임지선

(인)

감정평가액	이역사천팔백만원정 (₩248,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 최재호		감정평가 목적	경매		
제출처	수원지방법원 평택지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김철균 (2025타경42247)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 07. 24	2025. 07. 16 ~ 2025. 07. 24	2025. 07. 24	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단가	금액
	아파트	1세대	아파트	1세대	-	248,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩248,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

## (구분건물)감정평가명세서

건 물 명		평택영화블렌하임아파트 제205동 제10층 제1002호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1  가	경기도 평택시 고덕면 궁리  [도로명주소] 경기도 평택시 고덕면 궁2길 37-24	520  평택영화블 렌하임 아파트 205동	공동주택	철근콘크리트구조  (철근)콘크리트 지붕 15층  1층 2층 ~ 15층 각	59  437.22			
	상동	520	대	계획관리지역  (내) 철근콘크리트구조 제10층 제1002호  소유권 1.x ----- 대지권	33,086.8  84.97  63.603  33,086.8	84.97  63.603	248,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 127.04㎡
<b>합 계</b>							<b>₩248,000,000.-</b>	
				이 하	여	백		

토지 · 건물  
토 지:  
건 물:

배분내역  
74,400,000  
173,600,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 평택시 고덕면 궁리 소재 '궁2리마을회관' 북동측 근거리에 위치하는 '평택영화블렌하임아파트' 제205동 제1002호에 대한 수원지방법원 평택지원 경매2계의 경매 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 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 7월 24일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 7월 16일 ~ 2025년 7월 24일에 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

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.
- ③ 본건은 이해관계인의 폐문·부재로 인하여 집합건축물대장상의 현황도 및 주변탐문을 통하여 평가 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 평택시 고덕면 궁리 520 평택영화블렌하임아파트 제205동 제1002호			
도로명주소	경기도 평택시 고덕면 궁2길 37-24 (평택영화블렌하임아파트)			
	주용도	공동주택 568개호		
	주구조	철근콘크리트구조		
	사용승인	2008.06.04		
	건물규모	층수	15층	
		연면적	66,630.9 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		
가	205동/ 10/1002	아파트	84.97	42.07	127.04	63.603	66.88
합계 (1개호)			84.97	42.07	127.04	63.603	-

※ 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	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	궁리 520	204/12	아파트	84.97	127.04	240,000,000 (@2,824,526)	2025.05.01 (2008.06.04)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

#### (2) 참고사항

일련 번호	소재지	동/층	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#2	궁리 520	102/9	아파트	84.97	127.04	240,000,000 (@2,824,526)	2025.05.28 (2008.06.04)	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	소재지	동/층	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#3	궁리 520	205/7	아파트	84.97	127.04	230,000,000 (@2,706,837)	2025.06.10 (2008.06.04)	-
#4	궁리 520	205/4	아파트	84.97	127.04	232,000,000 (@2,730,375)	2025.01.17 (2008.06.04)	-
#5	궁리 520	202/4	아파트	84.97	127.04	229,000,000 (@2,695,068)	2025.01.06 (2008.06.04)	-

(출처: 감정평가정보체계(KAIS))

### (3) 비교거래사례의 선정

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

< 사례 #1 > : 일련번호 가

### (4) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

### (5) 시점수정

(가) 적용기준

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### ■ 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			
경기 서해안권 평택시 아파트	-1.407% (0.98593)	거래시점 / 기준시점		2025.05.01/ 2025.07.24	
		매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2025.04	99.5
			기준시점 당시 지수	2025.06	98.1
		산식		$1 + (98.1 - 99.5) / 99.5$ $= 0.98593$	

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

### (6) 가치형성요인 비교

#### (가) 가치형성요인

##### ① 주거용

요인구분	세부항목
단지외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (나) 가치형성요인 비교치의 결정

일련번호	거래 사례	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	비교치	비고
가)	#1	1.00	1.00	1.05	1.00	1.050	주거용

가) : 거래사례#1 대비 본건은 호별 효용에서 우세함.

### (7) 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> )						
가	205/10 /1002	84.97	#1	2,824,526	1.000	0.98593	1.050	2,924,024	248,454,319	248,000,000
합계		84.97	-	-	-	-	-	-	-	248,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
-	공동 주택지대	소로변	2,500,000-3,000,000	계획관리

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

### 2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

### 3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	궁리 520 202/5	아파트	84.97	127.04	237,000,000	2025.07.21 (2008.06.04)	법원경매
					(@2,789,219)		
(2)	궁리520 201/12	아파트	84.97	127.04	255,000,000	2025.07.07 (2008.06.04)	법원경매
					(@3,001,059)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 4. 경매동향

용도별	경기 평택시 2024년 07월 ~ 2025년 06월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	49,272,190,000	39,993,889,829	81.2	376	158	42.0

(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)
가	제205동 제10층 제1002호	84.97	63.603	248,000,000
합계		84.97	63.603	248,000,000

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

·

## 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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

### (1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 평택시 고덕면 궁리 소재 '궁2리마을회관' 북동측 근거리에 위치하며, 주위는 아파트단지, 다세대주택, 단독주택, 농경지 등이 혼재하는 지역임.

### (2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 위치하여 대중교통사정은 보통임.

### (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 경량철골지붕 (철근)콘크리트지붕 15층건 중 제205동 제10층 제1002호로서,

외벽 : 몰탈위 페인팅 마감  
 내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임  
 바닥 : 장판깔지 및 타일붙임  
 창호 : 하이샷시 창호임.

### (4) 이용상태

아파트(방3, 거실, 주방/식당, 욕실2 등)으로 이용중임.

### (5) 설비내역

위생 및 급배수 설비, 옥내소화전설비, 승강기설비, 도시가스 난방설비, 중앙현관 보안장치,

## 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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

화재탐지기, 스프링클러설비 등이 구비되어 있음.

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 평지로, 아파트 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

단지 내 포장도로가 개설되어 있으며, 단지 전체는 서측으로 소로한면에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 주거개발진흥지구(주거지), 지구단위계획구역(공리(영화@)), 중로3류(폭 12m ~15m)(저축), 가축사육제한구역(공동주택 600m 이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 가축사육제한구역(일부제한 300m 이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 토지거래계약에관한허가구역(지정기간:2023.6.21.~2026.6.20.)

### (9) 공부와의 차이

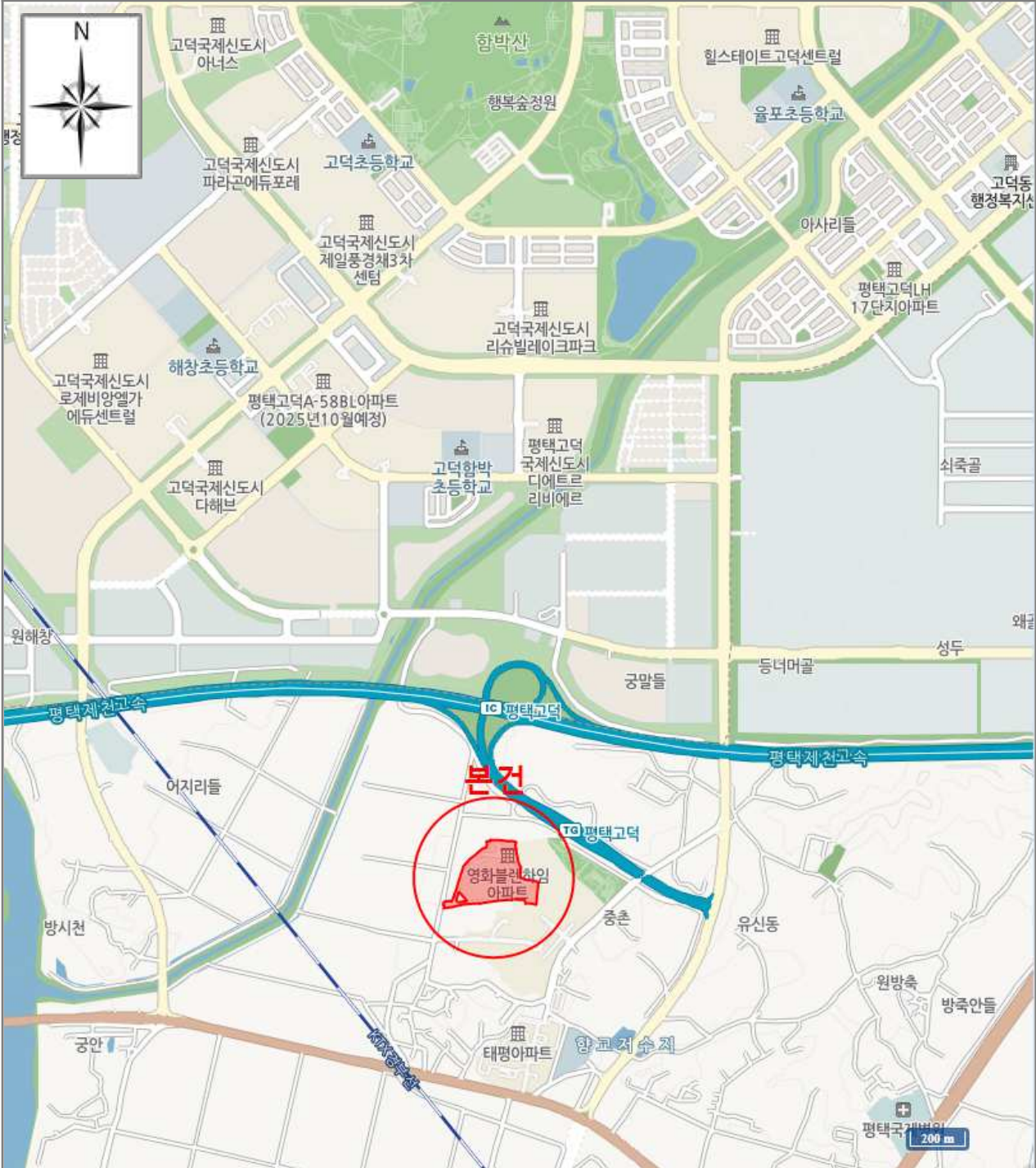
없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역위치도

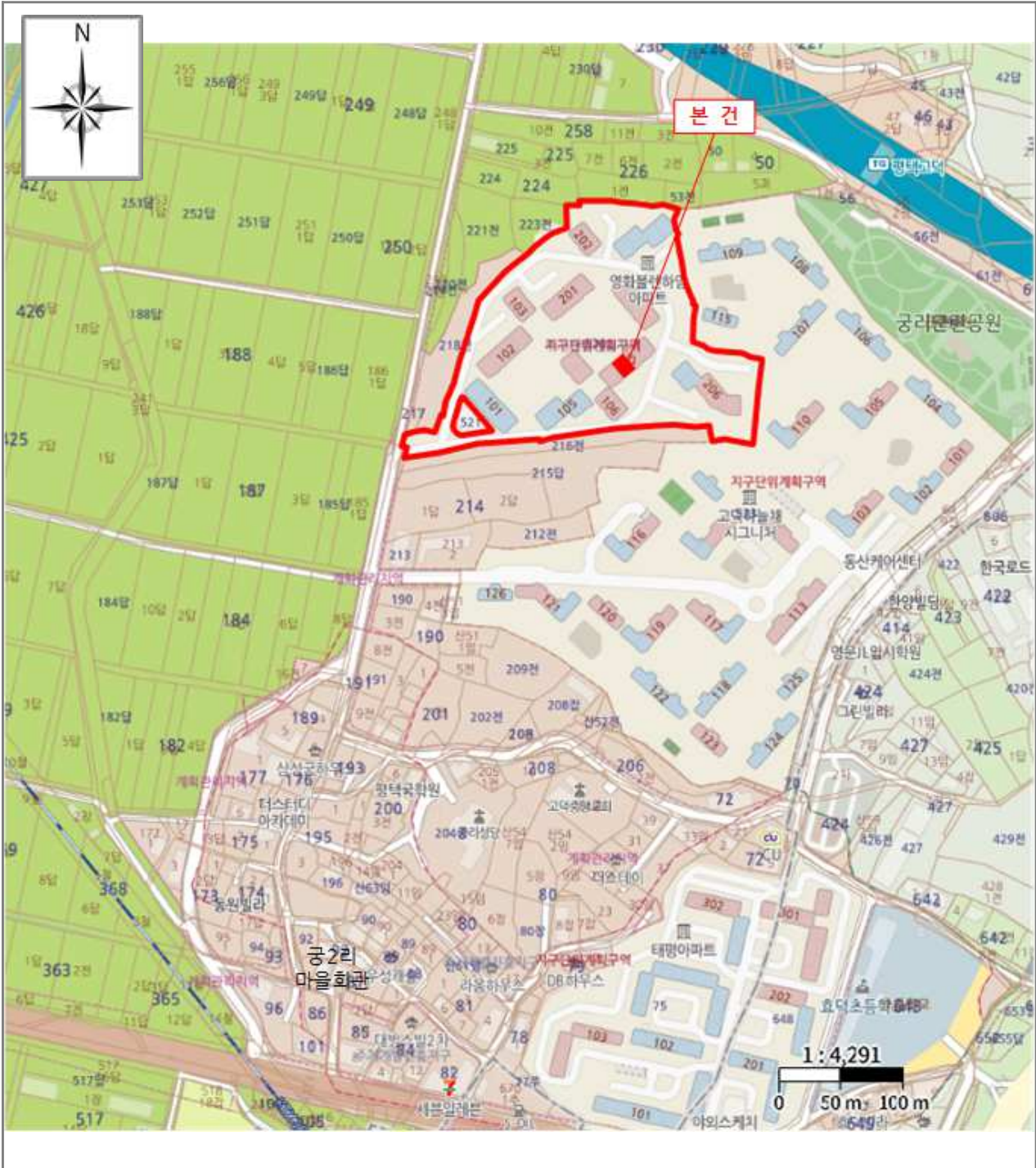
소재지	경기도 평택시 고덕면 공리 520 평택영화블렌하임아파트 제205동 제10층 제1002호
-----	--



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

# 상세 위치도

소재지	경기도 평택시 고덕면 공리 520 평택영화블렌하임아파트 제205동 제10층 제1002호
-----	--



[ 범례 ]

■ 본건

■ 평가사레

■ 거래사레

# 지적 및 건물개황도

소재지	경기도 평택시 고덕면 공리 520 평택영화블렌하임아파트 제205동 제10층 제1002호
-----	---



# 사 진 용 지

소재지

경기도 평택시 고덕면 궁리 520 평택영화블렌하임아파트  
제205동 제10층 제1002호



본건 전경(남동측 인근)



본건 전경(북서측 인근)

# 사 진 용 지

소재지

경기도 평택시 고덕면 궁리 520 평택영화블렌하임아파트  
제205동 제10층 제1002호



1층 공동현관



본건 출입문