

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김경훈 소유물건(2025타경41779)

의뢰인: 수원지방법원 평택지원  
사법보좌관 정석훈

감정평가서번호: 나래-25-112



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.

나래감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감 정 평 가 사** (인)  
신 해 경

감정평가액	일억팔천삼백만원정 (₩183,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 정석훈	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 평택지원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김경훈 (2025타경41779)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.06.02	2025.05.28 ~ 2025.06.02	2025.06.04		
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	1개호	구분건물	1개호	-	183,000,000
		이	하	여	백	
	<b>합 계</b>				₩183,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본 평가는 경기도 평택시 비전동 소재 평택성동초등교 북측 인근에 위치한 구분건물(시티팰리스) 제2층 제202호에 대한 수원지방법원 평택지원 경매 목적의 감정평가입니다.

### 2. 감정평가의 근거 및 기준가치

본 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련규정에 의거하여 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

### 3. 기준시점 및 실지조사기간

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상 물건의 가격조사를 완료한 2025.06.02.입니다.

### 4. 감정평가의 조건

본건 감정평가와 관련한 별도 감정평가 조건은 없습니다.

## II. 감정평가방법

1. 구분건물은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가에 관한 일반 이론 등에 의거 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 동류형·유사형 구분건물의 정상적인 거래가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였습니다.

2. 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 평가목적을 고려하여 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

3. 본건 위치확인 및 내부구조 등은 외부관찰, 건축물대장 현황도면 등을 참조하였으니 참고바라며 업무진행시 내부현황 등은 재확인바랍니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## Ⅲ. 평가물건 개요

1동의 건물	소재지	구조	층수	사용승인일
	경기도 평택시 비전동 600-34 [경기도 평택시 은성로6번길 33]	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕	지상5층	2017.08.02.
본건	층·호수	전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	용도
	시티팰리스 2층 202호	63.11	37.655	다세대주택

## Ⅳ. 가격산출개요

### 1. 비교사례의 선정

다음 사례 중 본건과 유사성이 있는 매매사례(가)를 선정하였습니다.

기호	소재지	층수	전유면적(m <sup>2</sup> )	용도	사용승인일	금액(원)	단가(원/m <sup>2</sup> )	시점
가	비전동 600번지대	2층	67.09	다세대	2015.11.	186,000,000	@2,772,395	2023.08.
나	비전동 609번지대	3층	50.155	다세대	2003.11.	119,000,000	@2,372,644	2025.03.

### 2. 사정보정

해당 거래사례는 거래당사자간에 특수한 사정이나 개별적 동기가 개제되어 있지 않은 정상적인 거래인 것으로 판단됩니다.[1.00]

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3. 시점수정

집합건물 가격동향조사 중 경기 서해안권 연립다세대 매매가격지수를 적용하였습니다.

기간	산식	시점수정치
거래시점~기준시점	100.0 / 100.3	0.99701

-거래시점 매매 가격지수(2023.07) : 100.3

-기준시점 매매 가격지수(2025.04) : 100.0

### 4. 가격형성요인비교

구분	항목	격차율	비고
외부요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 교육시설 등의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)	1.00	대등합니다.
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 공용시설 규모, 구성, 상태 등	1.05	노후도 등에서 우세합니다.
개별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별, 향별 및 라인별), 부지에 대한 지분면적의 대소, 베란다의 유무 및 내부 평면방식(베이)	1.00	대등합니다.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등합니다.
누 계 치			1.050

### 5. 거래사례비교법에 의한 비준가격

거래단가(원/m <sup>2</sup> )	사정보정	시점수정	가격형성 요인비교	면적(m <sup>2</sup> )	산정금액	결정금액(원)
2,772,395	1.00	0.99701	1.05	63.11	183,164,836	183,000,000



# 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 비전동 소재 평택성동초교 북측 인근에 위치하며 부근은 공동주택, 공원, 생활편의시설 등 소재함.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕으로서  
외벽 : 드라이비트 마감 등  
창호 : 새시창 등임.

## (4) 이용상태

다세대주택임.

## (5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 등 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

장방형 토지로서 다세대주택부지임.

# 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)

## (7) 인접 도로상태등

본건 토지 남측으로 포장도로에 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접함), 가축사육제한구역(전부제한구역), 상대보호구역(경기도평택교육지원청고시제2015-5호), 상대보호구역(성동초), 상대보호구역(평택고등학교임시교사), 상대보호구역(한광여중고), 상대보호구역(한광중고)임.

## (9) 공부와의 차이

--

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가. 임대관계는 미상임.

나. 본건 위치확인, 내부구조 등은 외부관찰 및 건축물대장 현황도면 등을 참조하였으며 업무진행시 내부현황은 재확인바람.

# 위치도



소재지	경기도 평택시 비전동 600-34 시티팰리스 2층 202호
-----	----------------------------------

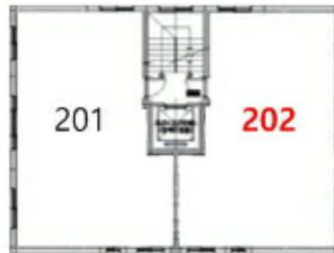


# 내부구조도



소재지

경기도 평택시 비전동 600-34 시티팰리스 2층 202호



[1] 시티팰리스 제2층 제202호

\*본건 내부구조 등은 건축물대장 현황도면 참조하였음.





202



2

