

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김윤상 소유물건(2025타경41666)

의뢰인: 수원지방법원 평택지원
사법보좌관 조인수

감정평가서번호: 2504-1

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.

삼도감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
장 대 희

감정평가액	이억일백만원정 (₩201,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 평택지원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김윤상 (2025타경41666)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제 시 목 록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.04.11	2025.04.03 ~ 2025.04.11	2025.04.12		
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	-	201,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩201,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 평택시 신장동 소재 1호선 '송탄역' 북동측 인근에 위치하는 '대준블루온3' 제10층 제1002호로서, 수원지방법원 평택지원의 경매 목적의 감정평가임.

2. 근거법규

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가실무기준」 등의 관련법규에 의거하여 평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가하였음. 시장가치란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

2) 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

별도의 감정평가 조건은 없음.

4. 기준시점 및 실지조사기간

1) 본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 4월 11일임.

2) 대상물건에 대하여 2025년 4월 3일~4월 11일에 현장을 방문하여 실지 조사를 실시하였으며, 대상물건의 공부 및 의뢰목록과 현황과의 부합여부, 대상물건의 소유권 및 소유권 이외의 권리관계의 확인 및 기타 대상 물건의 가격에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 대상물권의 개요

소재지	경기도 평택시 신장동 238-20, 238-18, 238-21 [도로명주소] 경기도 평택시 탄현로 267-4		
건물명/동/호수	대준블루온3 제10층 제1002호		
용 도	도시형생활주택[원룸형]	사용승인일	2017.11.06
용도지역	일반상업지역	최고층	13층
건폐율/용적률	61.47%/571.34%	난방	도시가스
면 적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권(㎡)
	29.848	24.6403	8.1972

6. 그 밖의 사항

본건은 현장조사시 이해관계인의 부재로 인하여 후면 내부구조도 및 이용상황은 현장조사시 외부관찰 및 집합건축물대장 건축물현황도를 기준으로 표준적인 이용상황을 전제로 평가하였는바 경매진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가 방식

- 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지상용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 시점수정 및 요인비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 거래사례비교법,
- 1동 전체의 가격을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 산정한 후 대상 구분소유권에 배분하는 원가법,
- 수익성부동산의 구분소유권 평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고, 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 수익환원법 등이 있음.

2) 본건 감정평가시 적용한 감정평가방법

본건 구분건물의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 의하여 대상물건별 감정평가방법(주된 방법)을 적용하되, 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다고 규정하고 있으나 대상물건(구분건물)의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 동유형 구분건물의 평가전례 및 거래사례 등 참고가격자료를 검토하여 평가액을 결정하였음.

3) 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제13조(전유부분과 공용부분에 대한 지분의 일체성) 및 제20조(전유부분과 대지사용권의 일체성), 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거하여 구분소유권의 대상이 되는 건물의 전유부분과 공용부분 및 그 대지사용권을 일체로 평가하였으며, 귀 법원의 요청으로 한국부동산연구원이 발표한 구분건물의 토지·건물 배분비율표에 의거하여 토지와 건물의 가격을 배분하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 거래사례의 선정

경기도 평택시 신장동 소재 '송탄역' 북동측 인근에 위치하는 '대준블루온3' 내에 소재하는 거래사례로서, 본건과 물적유사성이 높은 아래의 거래사례를 선정함.

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(천원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점
								사용승인일
#1	평택시 신장동 238-**-외	대준 블루온3	4/4**	46.7	12.8259	305,000	6,531,049	2023.08.25
								2017.11.06

※출처: 등기사항전부증명서

2) 사정보정

매수자와 매도자 사이의 정상적으로 거래된 것으로서 사정보정이 필요 없음.(1.00)

3) 시점수정

○ 한국부동산원이 발표하는 월간 '매매가격지수-아파트' 중 경기 서해안권(평택시)의 매매가격지수를 활용하여 산정함.

○ 시점 수정치 산출

- ▶ 사례 #1의 매매 당시(2023.08.25) 가격지수 : 103.1(적용: 2023년 7월 지수)
- ▶ 본건 기준시점 당시(2025.04.11) 가격지수 : 99.4(적용: 2025년 2월 지수)
- ▶ 시점 수정치 : $99.4/103.1 \approx 0.96411$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 가치형성요인비교

① 비교항목

조 건	항 목
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편의성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
건물요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
개별적요인	층별, 위치별 차이, 위치에 따른 조망, 베란다의 유무 및 면적의 대소, 주차장 등의 유무, 전유부분의 면적, 부지에 대한 지분면적의 대소, 추가 옵션의 유무 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

② 비교치 결정

기호	외부요인	건물요인	개별적요인	기타요인	비교치
(1)	1.00	1.00	1.07	1.00	1.070
본건은 개별적요인(전유부분 면적의 대소 및 층별차이 등)에서 우세함.					

5) 적용단가 산정

기호	거래사례 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	적용단가 (원/㎡)
(1)	6,531,049	1.00	0.96411	1.07	6,737,415

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 비준가격

기호	적용단가(원/㎡)	전유면적(㎡)	비준가격(원)
(1)	6,737,415	29.848	201,000,000

Ⅲ. 참고가격자료

1. 평가전례

소재지	건물명	동/호수	전유면적(㎡)	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	평가 목적	기준시점
평택시 신장동 238-**-외	대준 블루온3	6/6**	29.848	201,000,000	6,734,120	경매	2025.04.03
평택시 신장동 238-**-외	대준 블루온3	5/5**	39.11	259,000,000	6,622,347	경매	2025.03.28

(※출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보체계)

2. 거래사례

소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점
							사용승인일
평택시 신장동 238-**-외	대준 블루온3	13/13**	29.848	8.1972	220,000,000	7,370,678	2022.12.02
							2017.11.06

(※출처: 등기사항전부증명서)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정 의견

본건 부동산의 가격은 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하여 거래사례비교법을 주된 감정평가방법으로 적용하여 평가하되, 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교는 생략하였으며, 본건 구분건물의 평가전례, 거래사례 등을 종합적으로 검토하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액의 결정

기호	소재지	건물명	층	호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)
(1)	경기도 평택시 신장동 238-20외	대준 블루온3	10	1002	29.848	8.1972	201,000,000

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			
(1)	경기도 평택시 신장동 [도로명주소] 경기도 평택시 탄현로 267-4	238-20, 238-18, 238-21 대준 블루온3	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상 13층					
						지2층	188.87		
						지1층	705.093		
						지1층	72.435		
						1층	83.875		
						1층	61.56		
						2층	556.847		
						3층	555.536		
						4층	486.051		
						5층 ~ 13층 각	463.281		
		1. 동 소	238-20	대	일반상업지역	833	833		
		2. 동 소	238-18	대	일반상업지역	184	184		
		3. 동 소	238-21	대	일반상업지역	18	18		
				내)	철근콘크리트구조 제10층 제1002호	29.848	29.848	201,000,000	비준가격
				1,2,3. 소유권	-----	8.1972	8.1972		
			대지권	-----	1,035				
	합 계						₩201,000,000.-		

이 하 여 백

토지·건물
토 지 : 80,400,000
건 물 : 120,600,000

배분내역
80,400,000
120,600,000

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 신장동 소재 1호선 '송탄역' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 업무시설, 공동주택, 숙박시설, 근린생활시설 등이 혼재하고 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량진출입이 가능하며, 남서측으로 1호선 '송탄역'이 위치하며, 인근에 소재하는 버스정류장까지의 거리 및 운행빈도 등 제반 교통여건은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상13층중 10층으로서
외 벽: 석재붙임 및 몰탈위 페인팅 마감
창 호: 샷시 창호임.

(4) 이용상태

도시형생활주택(원룸형)으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생급배수설비, 승강기설비, 소화전, 난방설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

3필지 일단의 부정형으로서, 공동주택 건부지로 이용중임.

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 남측으로 소로에 접하며, 동측의 '탄현로' 및 서측의 '송탄1로'와 연결됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

- 신장동 238-20,238-21: 일반상업지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역), 관광특구(송탄), 상대보호구역(송신초교), 비행안전제5구역(전술), 군용비행장 소음대책구역 제3종구역
- 신장동 238-18: 일반상업지역, 가축사육제한구역(전부제한구역), 관광특구(송탄), 상대보호구역(송신초교), 비행안전제5구역(전술), 군용비행장 소음대책구역 제3종구역

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

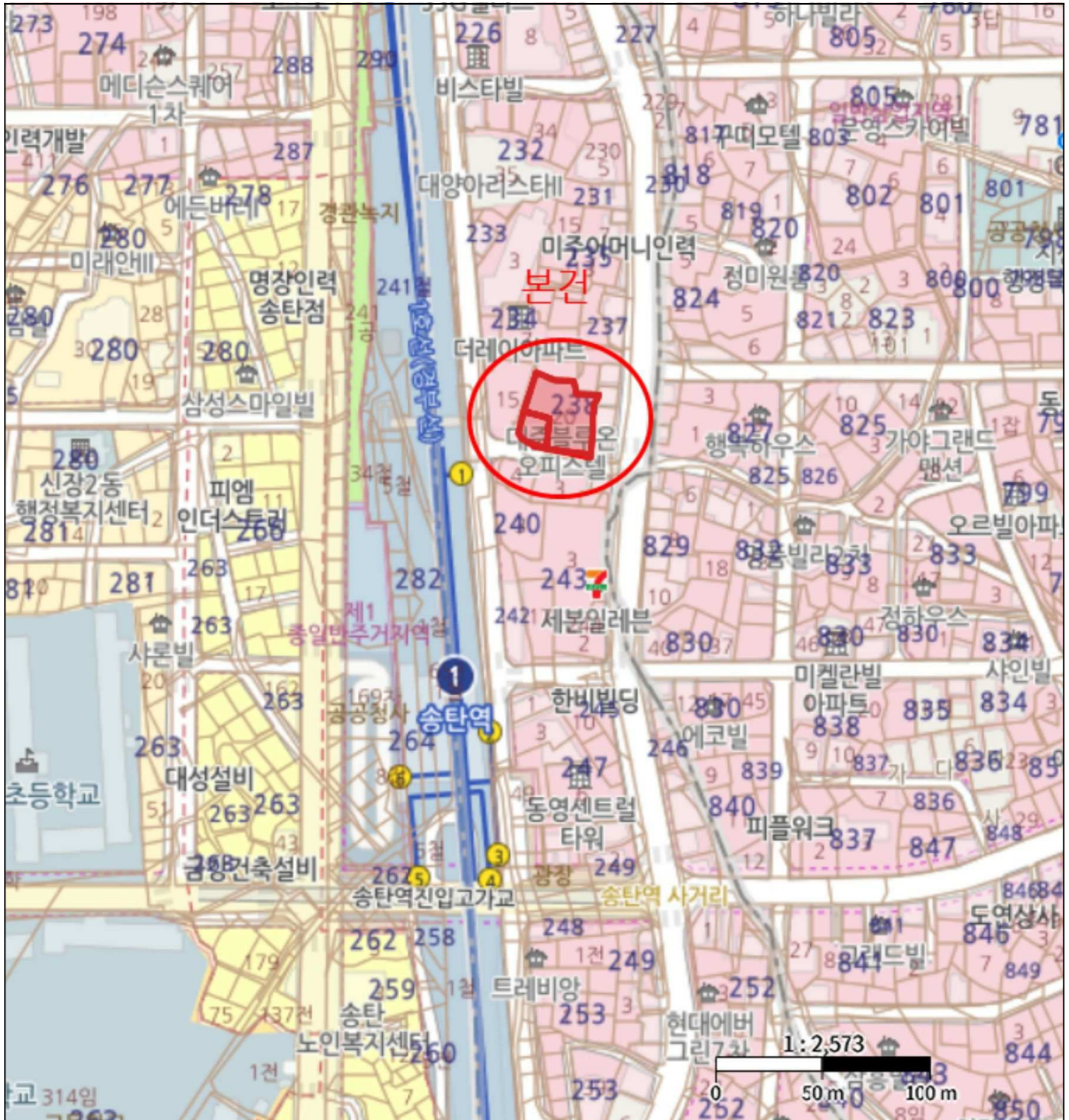
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

위치도



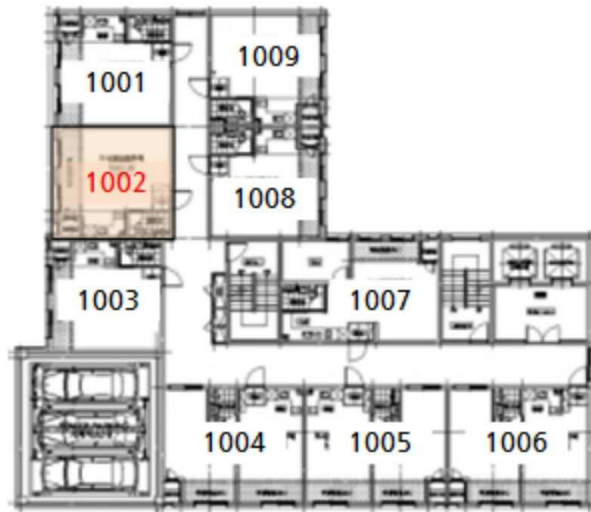
소재지	경기도 평택시 신장동 238-20외 대준블루온3 10층 1002호
-----	--------------------------------------



내부 구조도

소재지 경기도 평택시 신장동 238-20외 대준블루온3 10층 1002호

호별배치도



내부구조도







