

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

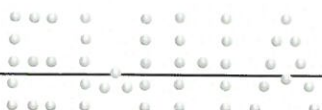
건명: 망 김대성의 상속재산관리인 변호사  
정창래 소유물건(2024타경89612)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 강경래

감정평가서번호: 22-240930-01

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.

(주)이화감정평가법인 경기지사



# (구분건물)감정평가표

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

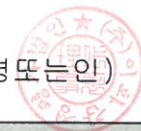
감정평가사  
홍승정

**홍승정**



(주)이화감정평가법인 경기지사

(서명또는인)



감정평가액	이억팔백만원정 (₩208,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 강경래	감정평가 목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 경매7계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	망 김대성의 상속재산관리인 변호사 정창래 (2024타경89612)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2024. 10. 02	2024. 10. 02	2024. 10. 02		
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	208,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩208,000,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 민태욱	<b>민태욱</b>				



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 수원시 권선구 세류동 소재 "세류중학교" 북동측 인근에 위치하는 "더세류빌 제5층 제501호"로서, 수원지방법원의 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가기준 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 '시장가치'를 기준으로 감정평가액을 결정하였음. 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.

#### 나. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 기준시점 및 실지조사기간

#### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2024년 10월 2일임.

#### 나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

2024년 10월 2일에 귀 제시목록과 공부 등을 기준으로 하여 대상물건의 현황을 실지조사하였음.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 대상 물건의 개요

### 가. 대상물건 소재지 집합건축물 전체 관련

소재지	경기도 수원시 권선구 세류동 346-7외 2필지		
용도지역	제2종일반주거지역		
집합건축물 주구조 등	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층		
집합건축물 주용도	공동주택	사용승인일	2019.11.26
집합건축물 명칭	더세류빌	세대수	14세대
연면적(㎡)	659.68	대지면적(㎡)	424.3
승강기	有	현관구조	계단식

### 나. 대상물건 관련

기호	명칭 층·호수	공부상 용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (주)(㎡)	대지권 비율	타입형 (㎡)
가	더세류빌 제5층 제501호	다세대주택	36.47	5.306	26.87 424.3	-



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 그 밖의 사항

- 가. 본건의 소재지, 위치, 구조, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 공부 등에 의거 하였음.
- 나. 본 평가는 경매 목적의 감정평가로서, 담보 등 기타 이외의 목적으로 사용될 수 없으며, 다른 목적으로 감정평가 시 감정평가액 등이 달라질 수 있으니 유의하시기 바람.
- 다. 본건은 이해관계인의 부재로 내부구조 및 이용상황 등은 집합건축물대장 현황 도면, 전례 및 공부상용도 등을 기준으로 평가하였는 바 경매진행 및 입찰참여시 정확한 내부 구조 및 이용상황 등은 재확인 후 입찰바람.
- 라. 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지는바 토지·건물의 구분평가는 원칙적으로 곤란하나, 귀 요청에 의거 대상부동산의 평가가격을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 "구분건물감정평가명세표상"에 기재하였으니 참고바람.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II 감정평가 방법 및 감정평가 절차

### 1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

#### 가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규 및 일반적으로 인정되는 평가원칙에 의거하여 평가하였음.

#### 나. 감정평가 관련 규정

##### ■ 감정평가에 관한 규칙 제11조 (감정평가방식)

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

##### ■ 감정평가에 관한 규칙 제12조 (감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가 하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 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, 대상물건의 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.

##### ■ 감정평가에 관한 규칙 제5조 (시장가치기준 원칙)

- ① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ■ 감정평가에 관한 규칙 제2조 (정의)

1. “시장가치”란 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 “대상물건”이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정당한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 말한다.

## ■ 감정평가에 관한 규칙 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

## ■ 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조 (전유부분과 대지사용권의 일체성)

- ① 구분소유자의 대지사용권은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다.
- ② 구분소유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없다.
- ③ 제2항 본문의 분리처분금지 그 취지를 등기하지 아니하면 선의로 물권을 취득한 제3자에 대하여 대항하지 못한다.

## 다. 본건에 적용한 감정평가방법

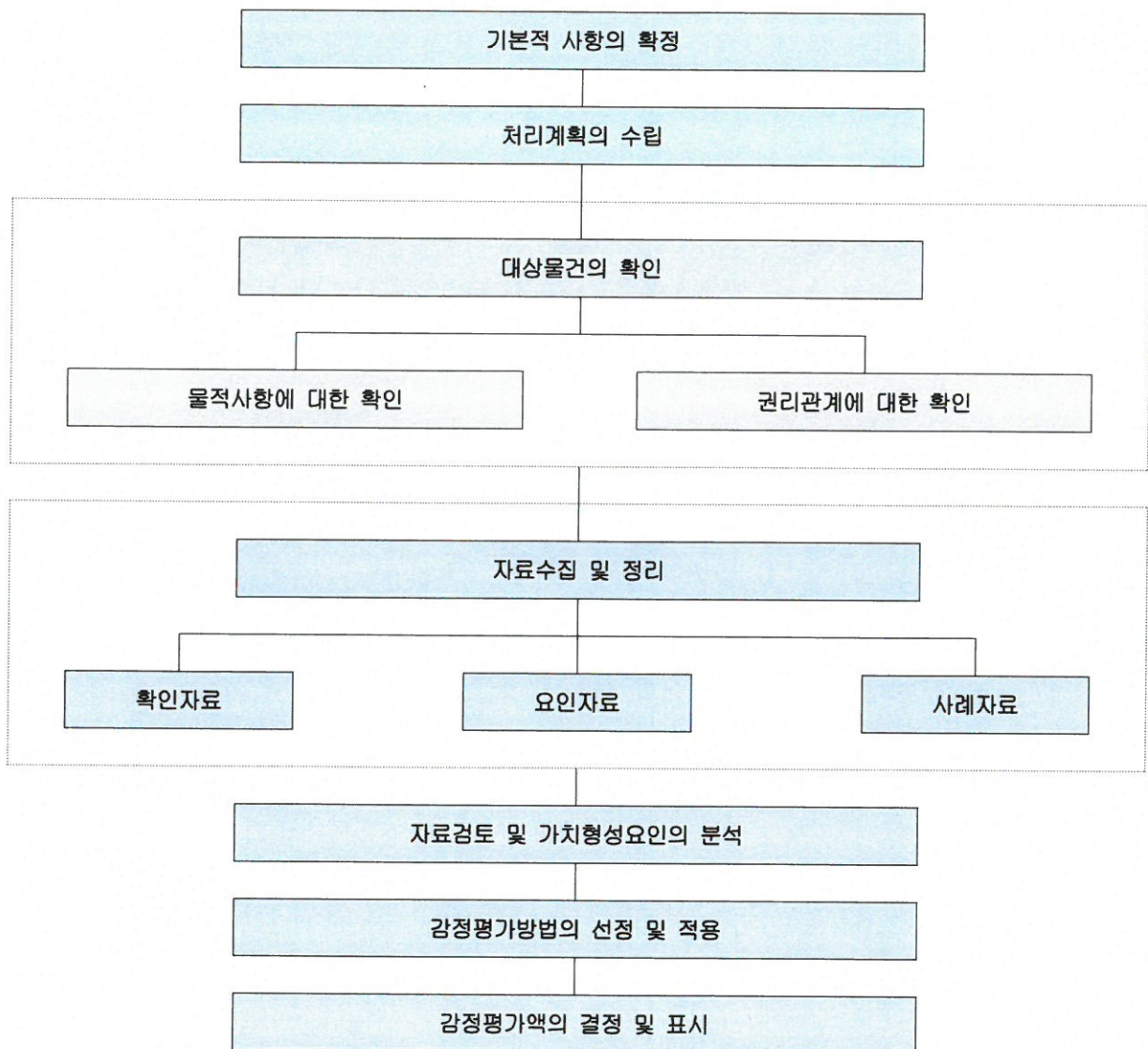
본건과 같이 구분건물은 임료의 지행성에 따른 적정임료 포착이 어려워 수익환원법의 적용이 곤란하고, 최초 신축시 토지매입비용, 건축비용 등 비용자료 확보가 어려워 원가법의 적용이 곤란한 점을 종합적으로 고려하여, 토지·건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등 제반 가격 형성요인을 비교·검토하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 “거래사례비교법”으로 평가하였음.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 감정평가 절차

본 감정평가서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였음.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III 거래사례비교법에 의한 비준가액

### 1. 감정평가방법의 적용

거래사례 단가 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 = 거래사례비교법에 의한 적용단가

### 2. 인근· 유사지역 내 거래사례

【출처 : 등기사항전부증명서, KAIS(한국부동산원)】

사례	소재지	명칭 층·호수	공부상 용도	전유 면적 (㎡)	총액(원) (전유면적당단가)	거래시점 (사용승인일)	비고
A	세류동 482-1	아크빌 000호	다세대 주택	43.28	220,000,000 (5,083,179)	2024.04.05 (2013.05.23)	중개거래
B	세류동 190-10	세류맨션2차 000호	다세대 주택	42.72	207,000,000 (4,845,506)	2024.02.24 (2019.09.19)	중개거래
C	세류동 507-13	하이스타빌 000호	다세대 주택	48.45	280,000,000 (5,779,154)	2024.01.19 (2022.05.02)	직거래
D	세류동 451-14	삼성팰리스 000호	다세대 주택	69.7	370,000,000 (5,308,465)	2024.08.25 (2023.04.10)	직거래

### 3. 거래사례의 선정

상기 거래사례 중 본건 인근에 소재하며, 대상물건과 유형·구조·규모·동·층·향·호별·위치, 대지권 규모, 기타 제반 가치형성요인 등이 동일 및 유사하여 비교 가능성이 높으며, 거래가 완료된 사례 중에서 거래시점의 시장상황 및 가격수준을 다른 거래사례보다 더 잘 반영하며, 등기사항전부증명서상 거래완료 확인이 가능한 <A>를 비교사례로 선정함.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하는 바, 상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

사정보정치	1.00
-------	------

## 5. 시점수정

### 가. 적용 지수

시점수정이란 비교사례의 거래시점과 본 감정평가의 기준시점 간의 시간적인 괴리로 인한 가격수준의 변동이 있을 경우 비교사례를 기준시점 현재로 정상화하는 작업을 말하는 것으로서, 한국부동산원이 발표하는 전국 주택가격동향조사 중 거래사례가 소재한 지역인 “경기 경부2권 매매가격지수(연립다세대)” 를 활용함.

### 나. 결정

구분	가격지수	비고
2024.04.05	99.3	거래시점(적용: 2024.03.지수)
2024.10.02	98.5	기준시점(적용: 2024.08.지수)
시점수정치	0.99194	$98.5 / 99.3 \approx 0.99194$



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 가치형성요인 비교

가치형성요인이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인 및 개별요인 등을 말하는 것으로서, 항목은 아래와 같음.

주거용 집합건물 가치형성요인		격차율		비고
조건	세부항목	사례	대상	
외부 요인	대중교통의 편의성 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성 차량이용의 편리성 공공시설 및 편익시설과의 배치 자연환경(조망,풍치,경관 등)	1.00	0.98	본건이 사례보다 차량이용의 편리성 등에서 열세함.
내부 요인	시공업체의 브랜드 단지내 총세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과년수에 따른 노후도 단지내 면적구성(대형,중형,소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)	1.00	1.10	본건이 사례보다 경과년수에 따른 노후도 등에서 우세함.
호별 요인	층별 효용 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	1.00	1.05	본건이 사례보다 전유부분의 면적 등에서 우세함.
기타 요인	기타가치에 미치는 요인	1.00	1.00	대등, 유사함
누 계		1.000	1.132	

## 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

본건 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
가	A	5,083,179	1.00	0.99194	1.132	5,707,780	5,710,000



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV 감정평가액의 결정 및 결정의견

### 1. 참고가격자료

#### 가. 인근지역 탐문조사내용

기준시점 당시 본건과 용도, 규모, 구조, 층, 향, 호별 위치, 대지권 규모, 타입형 등 제반 가치형성요인이 동일 및 유사한 유형의 집합건물(연립다세대)의 일반적인 가격 수준은 전유면적당 기준 5,000,000원/㎡ ~ 5,400,000원/㎡임.

#### 나. 연립다세대 경매 낙찰가율 통계

【출처 : 부동산태인】

지역	기간	낙찰가			낙찰건		
		총감정가(원)	총낙찰가(원)	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
경기도 수원시 권선구 세류동	2023.10.03 ~ 2024.10.02	6,320,000,000	4,345,195,634	68.75	203	31	15.27

#### 다. 인근·유사지역 내의 평가사례

【출처 : KAPA-HUB(한국감정평가사협회)】

기호	소재지	명칭 층·호수	공부상 용도	전유 면적 (㎡)	총액(원) (전유면적당, 원/㎡)	기준시점 (사용승인일)	평가 목적	비고
a	세류동 173-1	동원블루밍 102동 5층 000호	다세대 주택	38.08	223,000,000 (5,856,092)	2024.07.18 (2019.01.03)	경매	-
b	세류동 482-7	자슬린하우스 5층 000호	다세대 주택	36.23	196,000,000 (5,409,881)	2024.03.08 (2019.01.30)	경매	-



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 감정평가액의 결정 등

### 가. 감정평가액의 결정

본건 기호	전유면적당 단가(원/㎡)	전유 면적 (㎡)	공용면적 (주)(㎡)	대지권 비율	산출가액 (원)	감정평가액 (원)	비고
가	5,710,000	36.47	5.306	26.87 424.3	208,243,700	208,000,000	-

※ 감정평가액 결정에 있어서 십만원 단위에서 반올림하였음.

### 나. 결정에 대한 의견

상기 참고가격 자료(인근지역 탐문조사에 의한 가격수준, 경매낙찰가율, 거래사례, 평가 사례 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 대상 부동산의 감정평가액을 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			
1	경기도 수원시 권선구 세류동  [도로명주소] 경기도 수원시 권선구 세권로35번길 40-1	346-7	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 5층			208,000,000	비준가액 (공용면적 포함)	
		346-8			1층	14.48			
		346-22			2층	189.37			
		더세류빌			3층	189.37			
					4층	141.63			
		5층	124.83						
	동소	346-7	대	제2종일반주거지역	92.3				
	동소	346-8	대	제2종일반주거지역	158.6				
	동소	346-22	대	제2종일반주거지역	173.4				
	가			(내)					
			철근콘크리트구조 제5층 제501호	36.47	36.47				
			1-3. 소유권 -----	26.87	26.87				
			대지권	424.3x-----	424.3				
	합 계					토지·건물 토 지 : 62,400,000 건 물 : 145,600,000 ₩208,000,000.-			
			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 수원시 권선구 세류동 소재 "세류중학교" 북동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 주위는 아파트단지, 단독, 다세대주택, 주상용건물, 근린생활시설 등이 소재하며, 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

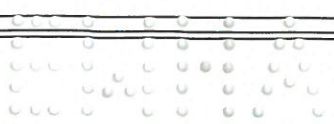
철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 건물 내 제5층 제501호로서,  
(사용승인일 : 2019.11.26)  
외 벽 : 치장벽돌쌓기 및 페인팅 마감 등,  
창 호 : 샷시 창호 등임.

## (4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

## (5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 도시가스설비, 개별난방설비, 승강기설비 등이 구비되어 있음.



# 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

3필지 일단의 부정형 평지로서, 다세대주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

북서측으로 노폭 약 2m 정도의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

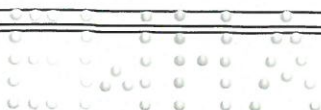
기호(1)~(3) 공히  
도시지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의관리및이용에관한법률>, 비행안전제  
5구역(전술)<군사기지및군사시설보호법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권  
역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.



# 광역위치도



소재지

경기도 수원시 권선구 세류동 346-7 더세류빌 5층 501호

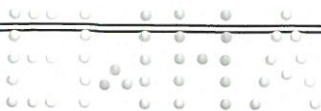


# 위치도



소재지

경기도 수원시 권선구 세류동 346-7 더세류빌 5층 501호

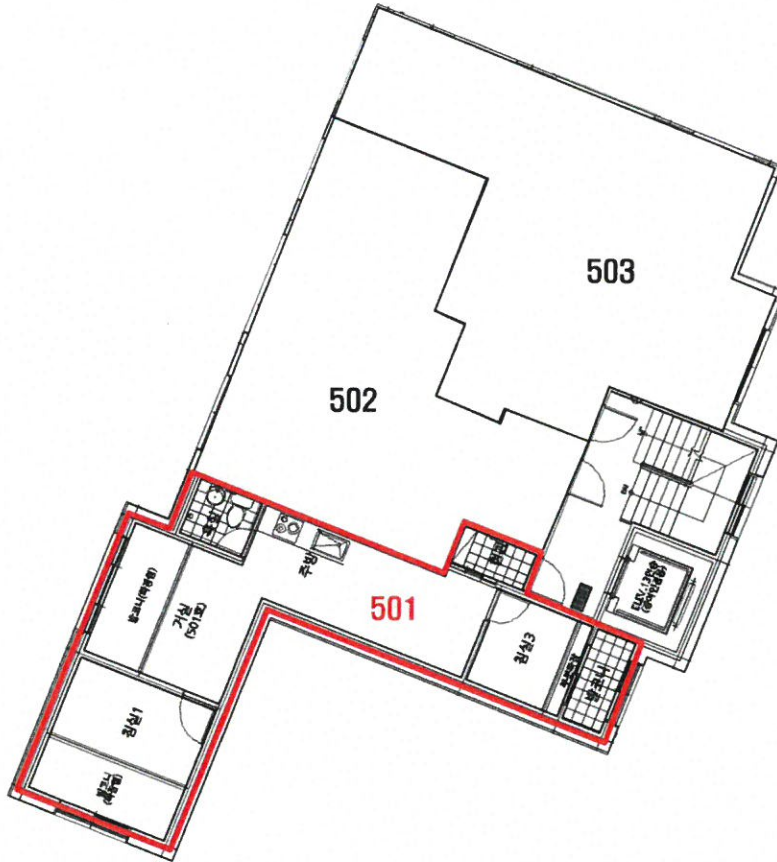


# 내부구조도

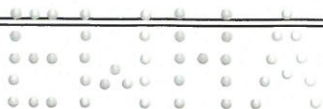


소재지 경기도 수원시 권선구 세류동 346-7 더세류빌 5층 501호

S = No Scale



< 호별배치도 및 내부구조도 >



# 사 진 용 지



본건 전경



본건 1층 공동현관



# 사진용지



본건



주위환경

