

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 정성근 소유물건(2025타경54734)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 노윤환

감정평가서번호: FK250304-B001

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)퍼스트감정평가법인 경기지사

## (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
김 훈 회

(주)퍼스트감정평가법인 경기지사 지사장 김훈회 (서명또는인)

감정평가액	칠천구백만원정 (₩79,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 노윤환		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매13계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	정성근 (2025타경54734)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.03.10	2025.03.07 ~ 2025.03.10	2025.03.10	
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
	다세대주택	1세대  이	다세대주택	1세대  하  여	-  백	79,000,000
	합 계					₩79,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.  심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인) 김 현 진					

## 1. 감정평가 개요

### 1.1. 감정평가 목적

본건은 경기도 수원시 권선구 세류동 소재 "세류 2 동 행정복지센터" 남서측 인근에 위치하는 "양천빌라" 제지하층 제 102 호에 대한 수원지방법원의 경매 목적 감정평가임.

### 1.2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제 5 조 제 1 항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

### 1.3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

### 1.4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제 16 조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제 20 조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 적정하지 않으나, 귀 요청에 의거 대상 부동산의 평가가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 평가명세표에 기재하였으니 참고하시기 바람.

본건의 명세표상 토지·건물의 배분가액은 집합건물 구분평가시 「토지·건물의 배분비율에 관한 지침」의 배분비율 및 대상물건의 특성 등을 고려하여 배분하였으나, 지역사정 등에 따라 실제와 다를 수 있으니 참고하시기 바람.

#### 1.5. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제 9 조 제 2 항에 따라 가격조사 완료일인 2025 년 03 월 10 일로 하였음.

#### 1.6. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석을 위한 실지조사는 2025 년 03 월 07 일 ~ 10 일에 실시하였음.

#### 1.7. 그 밖의 사항

본건의 이용 상황 및 내부구조는 이해관계인의 폐문부재로 인하여 본건의 건축물도면, 외부관찰 및 인근 탐문조사 등에 의한 것으로서 실제 사항과는 다소 차이가 있을 수 있으며, 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바람.

## 2. 대상물건의 개요

### 2.1. 전체 건물

#### 2.1.1. 집합건축물대장 표제부

<b>대지위치</b>	경기도 수원시 권선구 세류동 981-5			
<b>도로명주소</b>	경기도 수원시 권선구 정조로 474-12 (세류동)			
<b>건물명</b>	양천빌라			
<b>대지면적(m<sup>2</sup>)</b>	185	<b>연면적(m<sup>2</sup>)</b>	416.88	
<b>건축면적(m<sup>2</sup>)</b>	109.05	<b>용적면적(m<sup>2</sup>)</b>	312.66	
<b>건폐율(%)</b>	58.95	<b>용적률(%)</b>	169.01	
<b>주구조</b>	연와조	<b>지붕</b>	슬라브	
<b>호/가구/세대</b>	0/0/8	<b>주용도</b>	공동주택	
<b>층수</b>	1/3	<b>승강기</b>	0	
<b>자주식주차</b>	1	<b>기계식주차</b>	0	
<b>허가일</b>	1990-07-30		<b>사용승인일</b>	1991-05-11
<b>구분</b>	<b>층별</b>	<b>구조</b>	<b>용도</b>	<b>면적(m<sup>2</sup>)</b>
주	지하	연와조	다세대주택(2)	104.22
주	1 층	연와조	다세대주택(2)	104.22
주	2 층	연와조	다세대주택(2)	104.22
주	3 층	연와조	다세대주택(2)	104.22

### 2.2. 대상물건

기호	동	층	호	전유면적 (m <sup>2</sup> )	주거공용 (m <sup>2</sup> )	공급면적 (m <sup>2</sup> )	공용면적 (m <sup>2</sup> )	계약면적 (m <sup>2</sup> )	대지권면적 (m <sup>2</sup> )	전용률 (%)
1	-	-1	지하층 102	47.52	0	47.52	5.04	52.56	23.346	90.41%

주 1: 위 사항은 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 표제부 및 전유부를 기준으로 작성되었음.

주 2: 상기 공용면적은 집합건축물대장상 주 공용면적의 합계임

### 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

#### 3.1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법을 말함.

#### 3.2. 거래사례의 선정

##### 3.2.1. 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	동 층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원) 거래단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
1	세류동 1173	남성빌라	-1/B○○	49.09	25.26	84,000,000 (@1,710,000)	2024.06.13 1992.01.03
2	세류동 1148-9	예원빌라	-1/지층 1○○	46.15	308.3	46,500,000 (@1,010,000)	2023.01.14 1991.03.02
3	세류동 1118-25	-	-1/지층 0○○	48.36	33.16	65,000,000 (@1,340,000)	2024.11.22 1991.03.25
4	세류동 220-5	진영빌라	이 -1/비○○	48.24	31.375	95,000,000 (@1,970,000)	2022.07.25 1991.01.07
5	세류동 673-14	삼라빌라	나 -1/비○○	48.72	23.13	65,000,000 (@1,330,000)	2022.07.16 1998.06.25

출처: 등기사항전부증명서, KAIS

주: 거래단가는 전유면적 당 단가로, 천 원 단위에서 반올림함.

##### 3.2.2. 거래사례의 선정

본건의 인근에 소재하는 사례로서, 위치별 효용 등 물적사항의 비교가능성이 가장 높은 사례인 < 거래사례 #1>을 선정함.

### 3.3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨(1.00)

### 3.4. 시점수정

#### 3.4.1. 적용지수 선정

한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 “경기 경부 2 권 연립다세대 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

단위: %

구분	01 월	02 월	03 월	04 월	05 월	06 월	07 월	08 월	09 월	10 월	11 월	12 월
2023 년	100.5	100.3	100.1	100.1	99.6	99.5	99.3	99.5	99.7	99.8	99.8	99.7
2024 년	99.5	99.4	99.3	99.3	<b>98.9</b>	98.7	98.4	98.5	98.3	98.4	98.4	98.4
2025 년	<b>98.4</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

#### 3.4.2. 시점수정치 산출

비교사례의 매매 당시 가격지수	98.9(2024 년 05 월)
본건 기준시점의 가격지수	98.4(기준시점에 가장 근접한 2025 년 01 월)
시점수정치 결정	$98.4 / 98.9 \approx 0.99494$

거래시점과 기준시점(이하 “기준시점 등”이라 한다)의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하였음. 다만, 기준시점 등이 2021 년 6 월 13 일 이전이면서 매월 15 일이 포함된 주의 월요일 이후이고, 감정평가 시점 당시에 기준시점 등이 속하는 달의 매매가격지수가 조사·발표된 경우에는 기준시점 등이 속하는 달의 지수로 비교함.

### 3.5. 가치형성요인

#### 3.5.1. 집합건물의 가치형성요인(주거용)

조건	세항목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 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, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

#### 3.5.2. 가치형성요인 비교

항목	요인비교	내용
단지외부요인	0.96	차량이용의 편리성 등에서 열세함.
단지내부요인	1.00	상호 대등함.
호별요인	1.02	전유부분의 면적 등에서 우세함.
기타요인	0.96	상호 대등함.
<b>결정</b>	<b>0.979</b>	종합적으로 열세함

### 3.6. 비준가액

기호	사례단가 (원/m <sup>2</sup> )	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적 (m <sup>2</sup> )	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	비준가액 (원)
1	1,710,000	1.00	0.99494	0.979	47.52	1,670,000	<b>79,000,000</b>

주: 비준가액은 십만 원 단위에서 반올림 처리하였음.

## 4. 참고자료

### 4.1. 유사 부동산의 시세 및 임대 수준

인근 부동산 등 탐문조사 결과 유사한 물건의 최근 시세는 전용면적당 약 1,400,000 원/m<sup>2</sup>~1,800,000 원/m<sup>2</sup> 수준임.

### 4.2. 최근 1 년간 경매 낙찰가율

단위 : %, 건

지역통계		경기			수원시 권선구			세류동		
기간	용도	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수
1 년간 평균	다세대	67.17%	68.13%	2,574	70.99%	70.40%	64	72.13%	71.65%	27
6 개월 평균	다세대	66.84%	67.31%	1181	65.32%	67.68%	14	62.61%	62.72%	2

출처: 부동산태인 경매낙찰통계

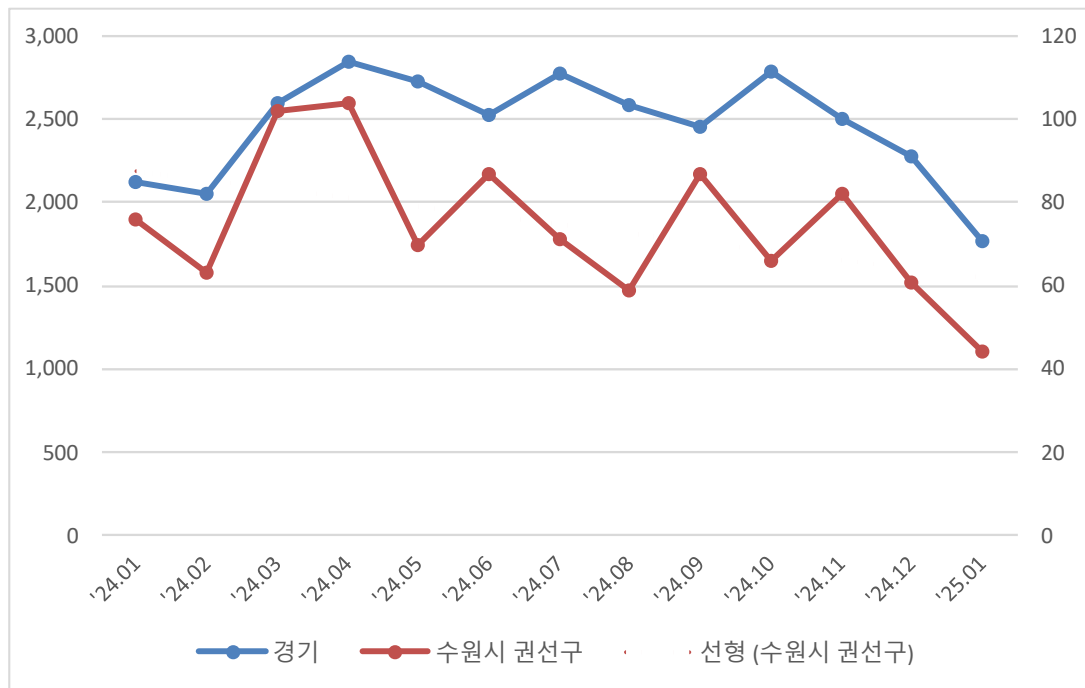
### 4.3. 인근 평가전례

소재지	건물명	층 호수	전유면적(m <sup>2</sup> )	평가목적	감정평가액(원) 평가단가(원/m <sup>2</sup> )	기준시점 사용승인일
세류동 579-13	대광빌라	-1 지층 100	49.89	법원경매	122,000,000 (@2,445,000)	2023.11.23 1990.01.22
세류동 1137-14	삼일빌라	-1 지층 100	59.34	담보	99,000,000 (@1,668,000)	2022.06.24 1991.05.14
세류동 983-4	다세대주택	2 200	61.87	담보	174,000,000 (@2,812,000)	2023.06.21 2011.11.04
세류동 1115-14	대우다세대주택	3 300	44.55	기타 담보	88,000,000 (@1,975,000)	2022.08.26 1987.01.27

출처: 감정평가사협회 평가정보체계

4.4. 부동산 거래량

경기도 수원시 권선구의 다세대주택 거래량은 전반적으로 감소세임.



출처: 한국부동산원 부동산거래현황 통계

## 5. 감정평가액 결정

### 5.1. 감정평가액

기호	동	층	호	비준가액(원)	감정평가액(원)	전용면적당 단가(원/m <sup>2</sup> )
1	-	-1	지하층 102	79,000,000	<b>79,000,000</b>	<b>1,662,458</b>

### 5.2. 결정의견

유사물건의 평가선례, 인근부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 인근 낙찰가율, 인근 거래동향 등을 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기와 같이 감정평가액을 산정하였음.

# 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)          1	경기도 수원시 권선구 세류동  [도로명주소] 경기도 수원시 권선구 정조로 474-12	981-5	다세대주택	벽돌조 슬래브지붕 3층건  1층 2층 3층 지하				
	"	981-5	대	제1종일반주거지역  (내)  벽돌조 제지하층 제102호  (1) 소유권대지권	185	185	79,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함)
					47.52	47.52		
					23.346			
					(1)x-----	23.346		
					185			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 63,200,000 15,800,000	
							₩79,000,000.-	

# 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 수원시 권선구 세류동 소재 "세류2동 행정복지센터" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 연립주택지, 근린생활시설 등이 밀집한 주택지대로서, 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 용이하고, 인근에 노선버스 정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 전반적으로 보통임.

## (3) 건물의 구조

연와조 슬라브지붕 지하1층/지상3층 건물 내 제지하층 제102호로서,

외벽 : 치장벽돌 쌓음 등 마감.  
내벽 " 벽지도배 및 일부 타일 붙임 등 마감.  
창호 : 하이샷시 창호 등임.

## (4) 이용상태

다세대주택으로 이용 중임.

## (5) 설비내역

기본적 위생 및 급·배수설비, 난방설비 등이 구비되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

# 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)

인접지 및 인접도로 대비 등고평탄한 사다리형의 토지로서, 다세대주택의 건부지로 이용 중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 북측 및 서측으로 노폭 약 4미터 내외의 포장도로와 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

### (9) 공부와의 차이

-.

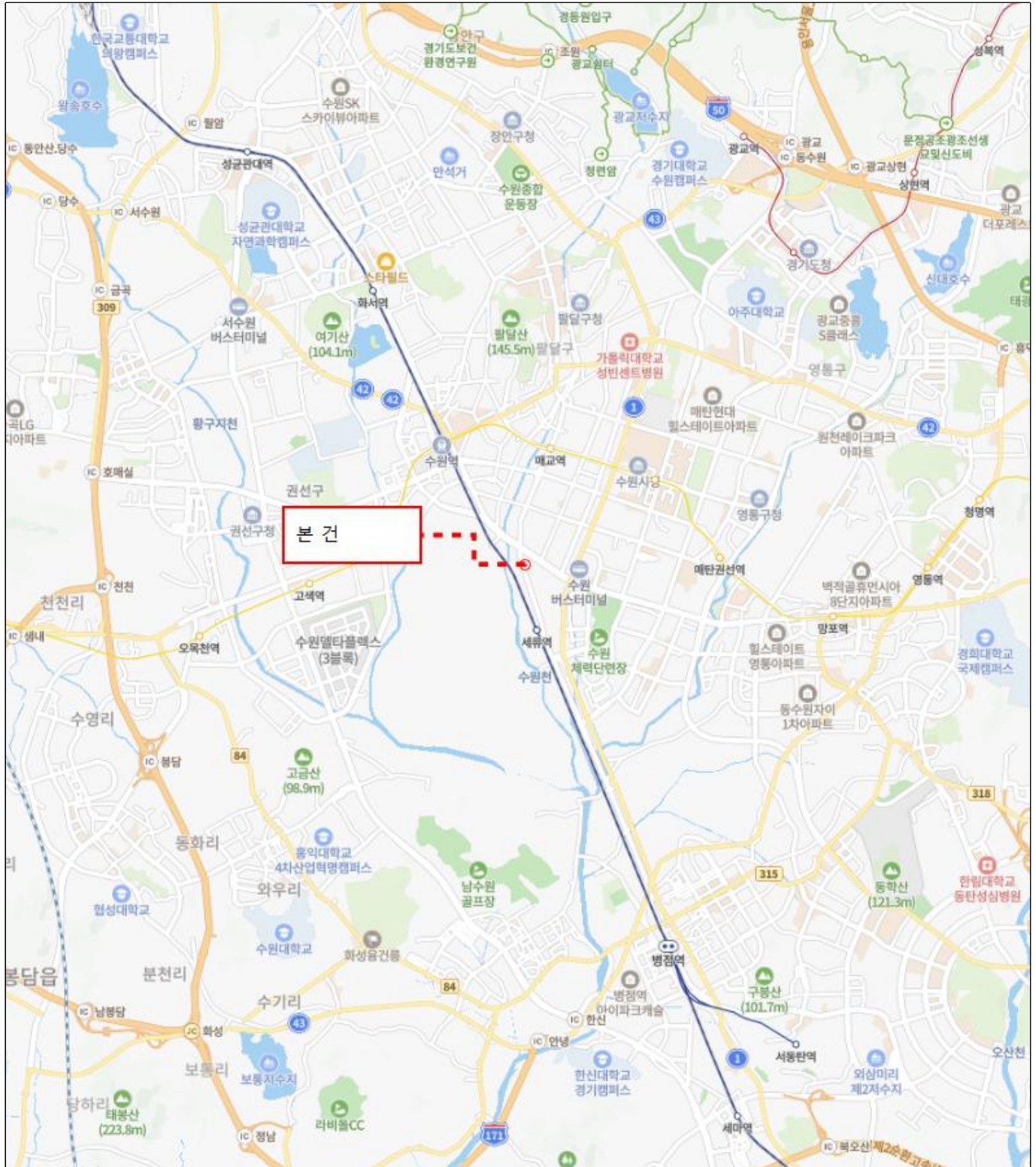
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역위치도



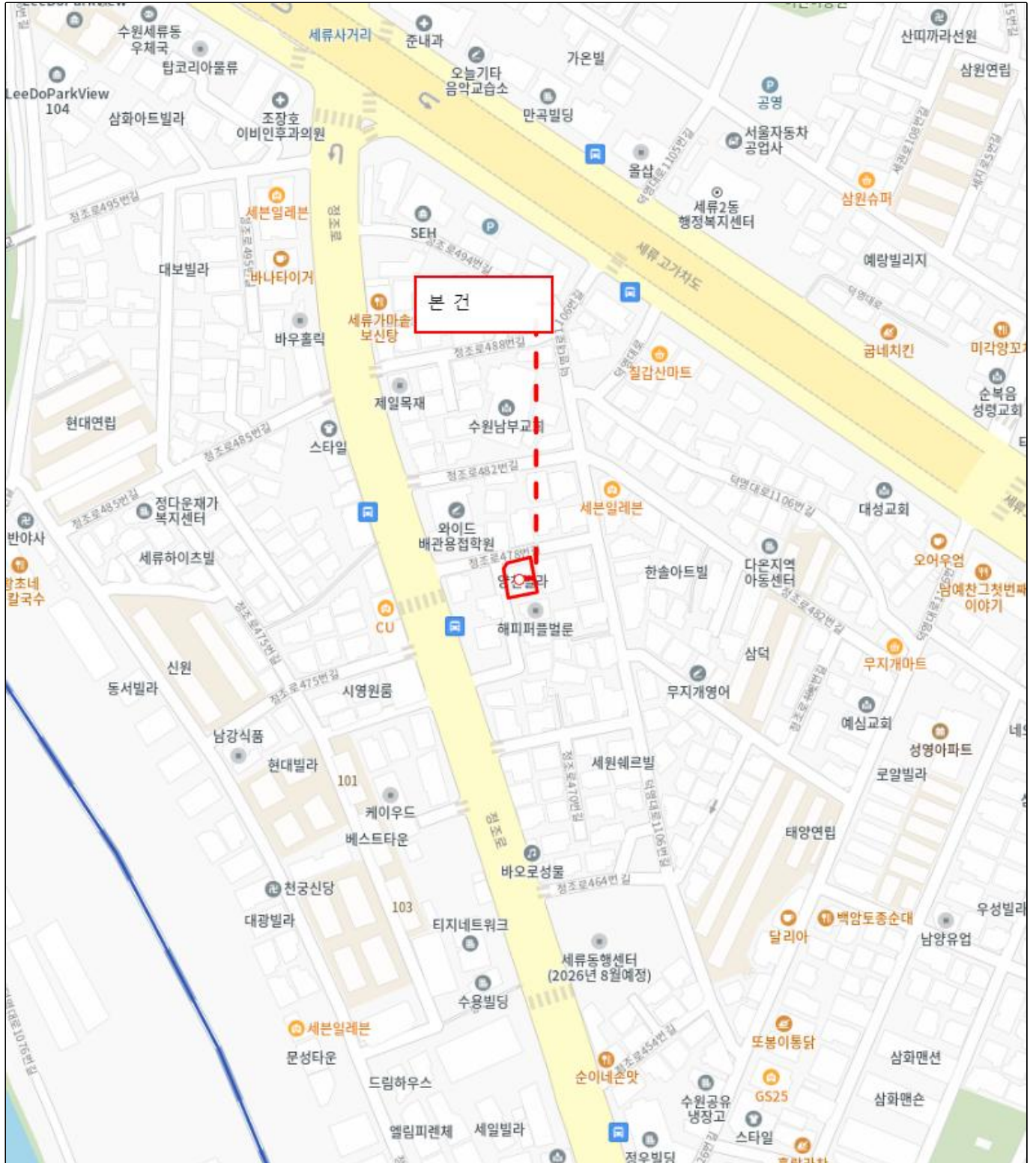
경기도 수원시 권선구 세류동 981-5 지하층 102호



# 상세 위치도



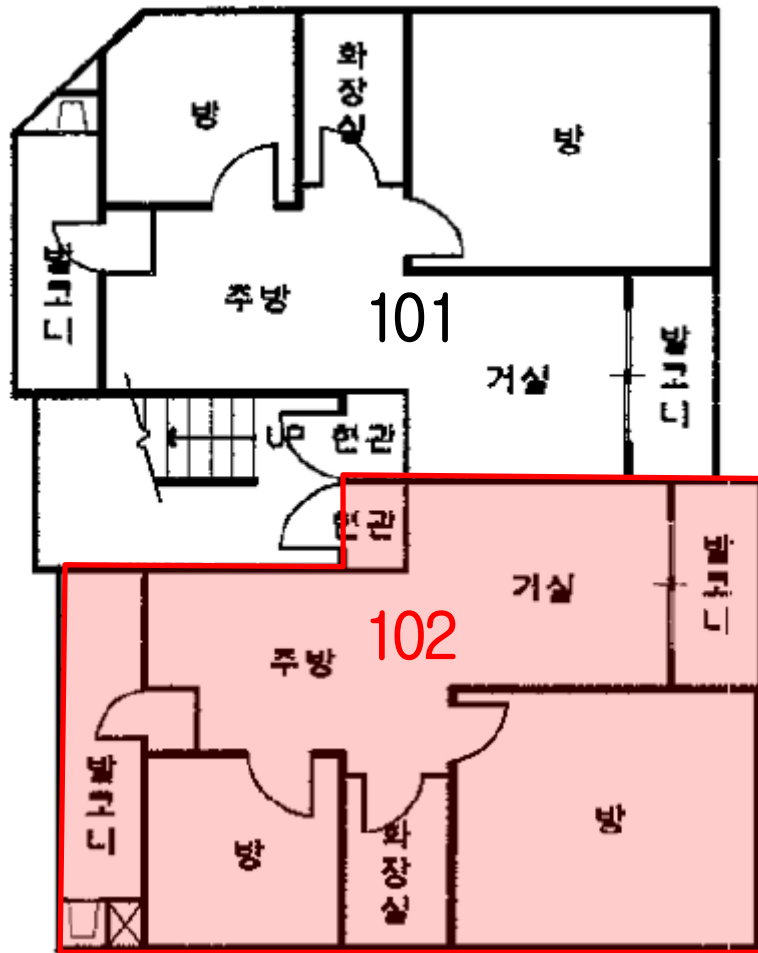
경기도 수원시 권선구 세류동 981-5 지하층 102호



# 호 별 배치도

경기도 수원시 권선구 세류동 981-5 지하층 102호

## 호 별 배치도



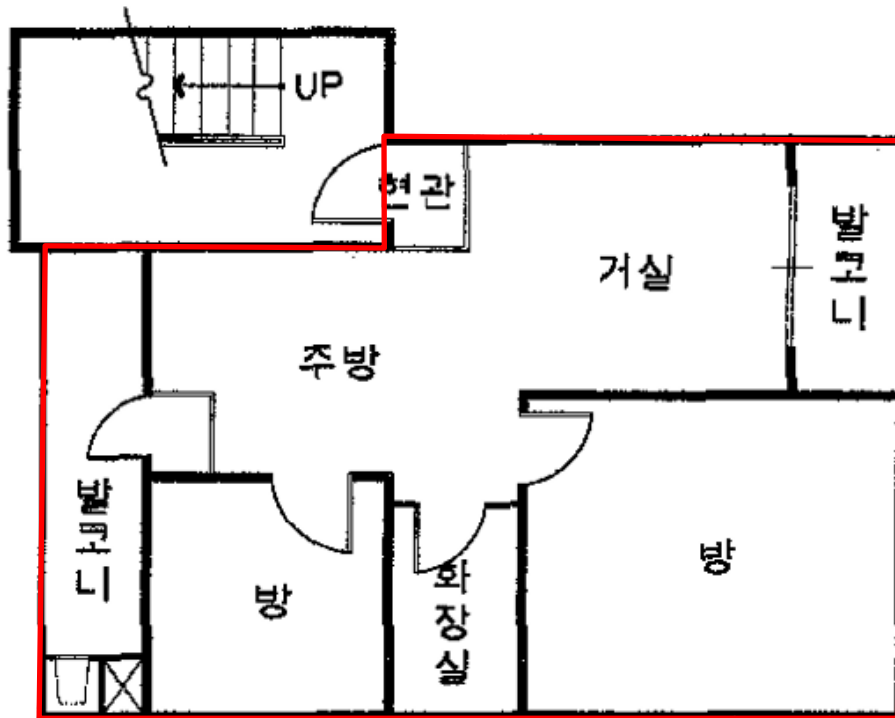
※ 본건의 이용상황 및 내부구조는 본건의 건축물현황도, 외부관찰 및 인근 탐문조사 등에 의한 것으로서 실제 사항과는 차이가 있을 수 있으니, 경매 진행 시 참고하시기 바랍니다.

**No Scale**

# 내부 구조도

경기도 수원시 권선구 세류동 981-5 지하층 102호

## 내부 구조도



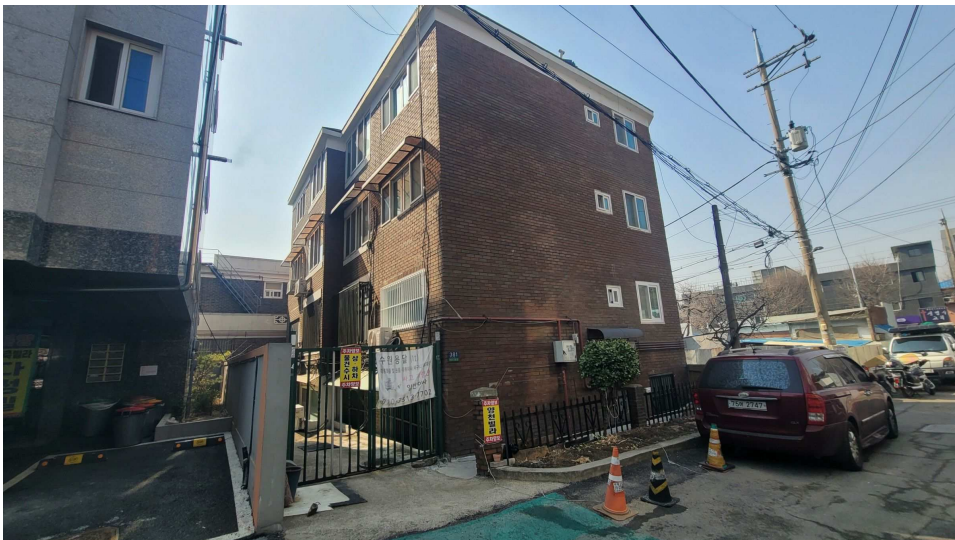
※ 본건의 이용상황 및 내부구조는 본건의 건축물현황도, 외부관찰 및 인근 탐문조사 등에 의한 것으로서 실제 사항과는 차이가 있을 수 있으니, 경매 진행 시 참고하시기 바랍니다.

**No Scale**

# 사 진 용 지



본동 전경(북서측 촬영)



본동 전경(북동측 촬영)

# 사 진 용 지

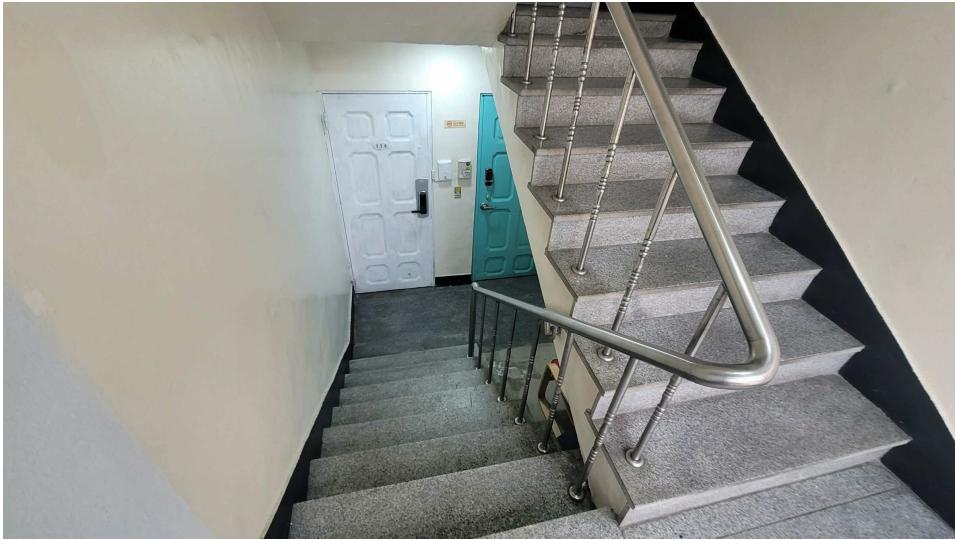


본동 전경(남서측 촬영) 및 서측 접면도로

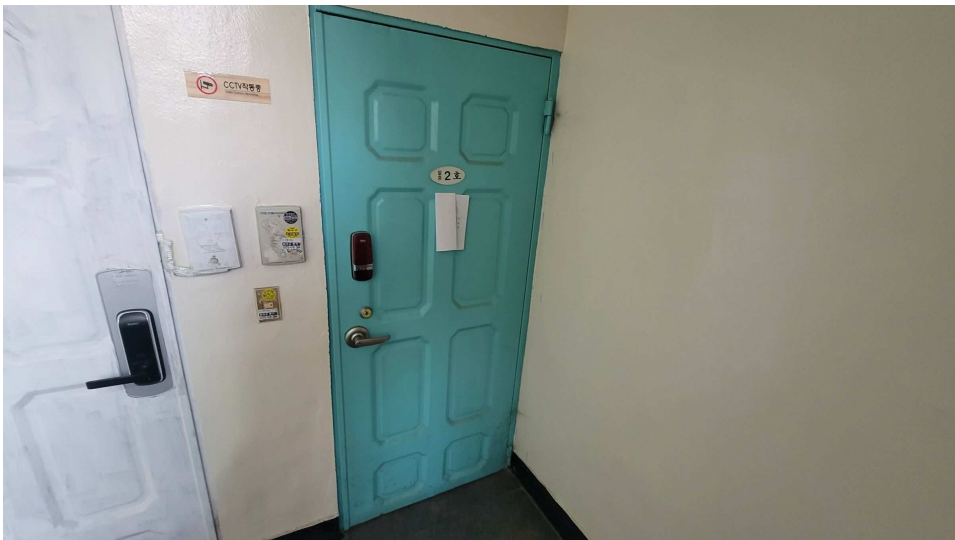


공동 현관

# 사 진 용 지



본건 계단



본건 출입문

# 사 진 용 지



북측 접면도로 및 주변환경(북서측)



북측 접면도로 및 주변환경(북동측)