

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 망 김대성의 상속재산관리인 김효정
소유물건(2025타경54460)

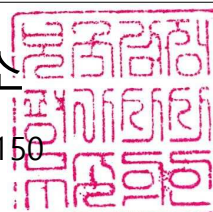
의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 최원학

감정서번호: B250203

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.

보국감정평가사사무소

TEL.(031)713-4575 FAX.0505-182-3150



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
김 경 희

김

경

희 (인)

감정평가액	일억구천팔백만원정(W198,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 최원학		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매17계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	망 김대성의 상속재산관리인 김효정 (2025타경54460)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.03.05	2025.02.28 ~ 2025.03.05	2025.03.06	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(m ²) 또는 수량	종 류	면적(m ²) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	198,000,000
			이 하 여 백			
	합 계					₩198,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 수원시 권선구 세류동 소재 세류중학교 북동측 인근에 위치하는 구분건물에 대한 수원지방법원의 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호 및 제5조 제1항에 따라 감정평가의 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가액인 시장가치를 기준으로 결정함.

3. 감정평가조건

감정평가조건은 없음.

4. 실지조사 기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 2025년 2월 28일부터 2025년 3월 5일까지 실지 조사와 가격조사를 실시하여 대상물건의 위치확인, 주위환경, 이용상황 등 가격형성에 영향을 미치는 제요인을 조사하였고 가격산정에 필요한 각종 사례 및 공부 등 제반 자료를 수집하였음.

5. 기준시점

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 3월 5일임.

6. 감정평가기준 및 방법

가. 감정평가의 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가실무 기준」 등 감정평가 관련 제 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 감정평가 관련 규정의 검토

◆ 「감정평가에 관한 규칙」 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

◆ 「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 감정평가해야 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 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

◆ 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

다. 본건 감정평가 시 적용한 감정평가방법

① 주된 감정평가방법

본건은 건물과 토지의 소유권 대지권이 일괄로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 평가함.

② 시산가액의 조정

주거용 구분건물은 시장성이 높은 물건으로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요하거나 적용하기 곤란하므로 인근 유사부동산의 평가사례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토함.

7. 감정평가에 고려한 사항 및 유의사항

가. 현장조사 시 폐문으로 내부사항은 집합건축물대장 상 건축물현황도, 외부관찰, 탐문 등을 통해 조사하였고 표준적인 상황을 기준으로 평가하였음.

나. 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분 건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나 귀 요청에 따라 대상 부동산의 평가가액을 적정비율로 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 대상부동산의 개요

소재지	경기도 수원시 권선구 세류동 346-7, 346-8, 346-22 [도로명주소] 경기도 수원시 권선구 세권로35번길 40-1			
건물명,층,호	더세류빌 3층 302호			
용도	다세대주택	사용승인일	2019.11.26	
면적 (집합건축물대장)	전유면적(m ²)	공용면적(m ²)	합계(m ²)	대지권면적(m ²)
	34.59	5.038	39.628	25.49

Ⅲ. 구분건물 가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

2. 비교사례의 선정

인근에 거래된 아래의 사례 중 대상부동산과 가치형성요인이 유사하고 거래사정이 정상적이라고 판단되는 기호A를 비교사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(자료출처: 국토교통부 제공 실거래자료, 등기사항전부증명서)

기호	소재지	층	전유면적 (m ²)	대지권 (m ²)	거래가격(원)	거래시점
						사용승인일
A	세류동 25*~**	4층	35.275	34.084	200,000,000	2024.12.18
						2017.06.01
B	세류동 15*~*외	3층	36.99	34.02	198,000,000	2024.10.12
						2016.11.11
C	세류동 103*~**	3층	37.47	21.7	195,000,000	2025.01.14
						2018.11.02

※ 구체적인 지번은 개인정보 보호를 위해 기재하지 아니하였음.

3. 사정보정

사정보정이란 거래에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않는 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 정상화하는 작업으로 비교사례의 거래가격은 인근지역의 시세 수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

4. 시점수정

본건의 위치, 종별, 유형 등을 종합적으로 고려하여 한국부동산원에서 조사·발표하는 연립다세대 매매가격지수(경기도 경부2권)를 기준으로 시점수정치를 산정함.

구분	지수
2024년 11월	98.4
2025년 1월	98.4
시점수정치	98.4/98.4 = 1.00000

* 거래시점 : 2024.12.18., 2024년 11월 지수를 적용함.

기준시점 : 2025.03.05., 2025년 2월 지수를 적용하여야하나 발표 이전으로 1월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

조건	구분 세항목	격차율		비고
		사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성 차량이용의 편리성 공공시설 및 편의시설과의 배치	1.00	1.00	단지 외부요인 유사함.
단지 건물요인	시공업체의 브랜드 단지 내 총세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지 내 면적구성(대형,중형,소형) 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.04	대상부동산이 경과연수에 따른 노후도 등 우세함.
호별요인	층별효용, 향별효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적, 대지사용권의 크기 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	0.97	대상부동산이 향별효용, 대지사용권의 크기 등 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타요인 유사함.
요인비교치		1.009		1.00×1.04×0.97×1.00

6. 비준가액

거래가격 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	산정가액 (원)	비준가액 (원)
200,000,000	1.00	1.00000	1.009	34.59/ 35.275	197,881,275	198,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 인근의 감정평가사례

(자료출처: 한국감정평가사협회 KAPAHUB)

기호	소재지	층	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가목적	감정평가액(원)	기준시점
							사용승인일
①	세류동 34*-* 외	5층	36.47	26.87	경매	208,000,000	2024.10.02
							2019.11.26
②	세류동 34*-* 외	2층	34.59	25.49	경매	195,000,000	2025.01.21
							2019.11.26
③	세류동 4**	2층	47.01	29.21	경매	235,000,000	2024.11.04
							2018.11.16

2. 감정평가액의 결정

인근의 실거래가격과 감정평가사례, 최근 부동산 거래동향, 평가목적 등을 검토한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 산정된 비준가액으로 감정평가액을 결정함.

대상부동산	감정평가액(원)
더세류빌 3층 302호	198,000,000원

구분건물감정평가명세표

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, 346-8, 346-22 더세류빌	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 1층				
						14.48		
						189.37		
						189.37		
						141.63		
				5층	124.83			
2	경기도 수원시 권선구 세류동	346-7	대	제2종일반주거지역	92.3			
3	동 소	346-8	대	제2종일반주거지역	158.6			
3	동 소	346-22	대	제2종일반주거지역	173.4			
				(내) 3층 302호 철근콘크리트구조	34.59	34.59	198,000,000	비준가액
				1,2,3. 소유권/대지권	25.49 424.3 x ----- 424.3	25.49		
합 계							₩198,000,000.-	
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 위치하며, 부근은 다세대 주택, 단독주택, 근린생활시설, 아파트단지 등으로 형성되어 있는 주택지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고 노선버스정류장 및 간선도로까지의 거리 등으로 볼 때 제반 교통 상황 보통임.

(3) 건물의 구조

2019년 11월 26일 사용승인된 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층건 내 3층 302호로서,
외벽: 벽돌치장쌓기,석재타일마감 등
내벽: 벽지마감, 타일붙임 등
창호: 하이샷시창호

(4) 이용상태

다세대주택(방2, 거실, 주방, 욕실, 발코니)

(5) 설비내역

위생설비, 급배수 및 급탕설비, 도시가스 난방설비, 엘리베이터 등 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

평탄한 3필지 일단지 부정형의 토지이고 다세대주택 건부지임.

(7) 인접 도로상태등

서측으로 막다른 도로를 통하여 폭 약 6m의 도로에 출입함.

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)

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행 안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

해당 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

현장조사 시 폐문부재로 임대관계는 조사하지 못하였음.

위 치 도



소재지	경기도 수원시 권선구 세류동 346-7 더세류빌 3층 302호
-----	------------------------------------

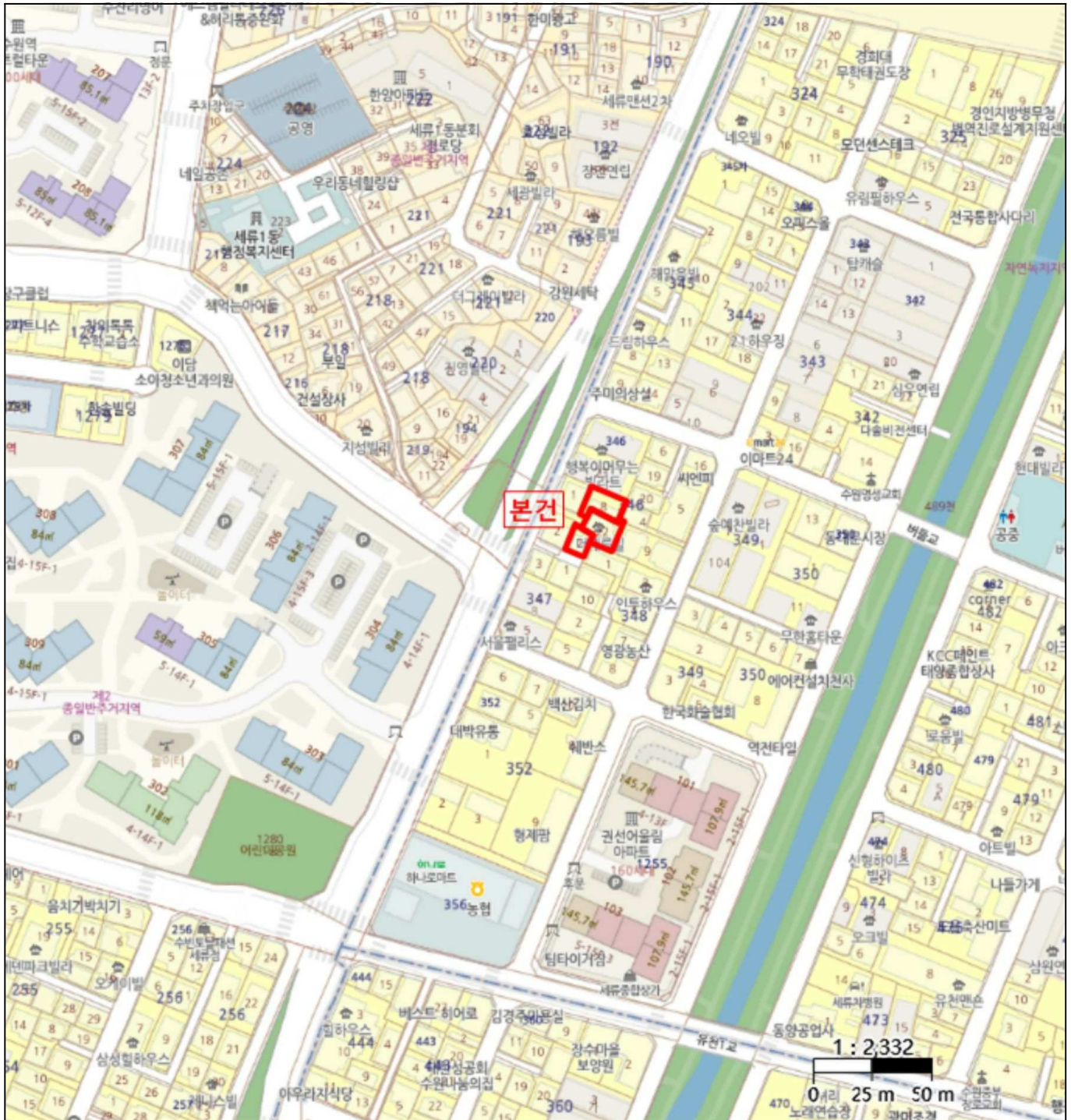


위 치 도

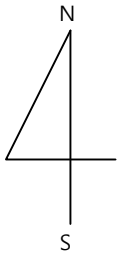


소재지

경기도 수원시 권선구 세류동 346-7 더세류빌 3층 302호

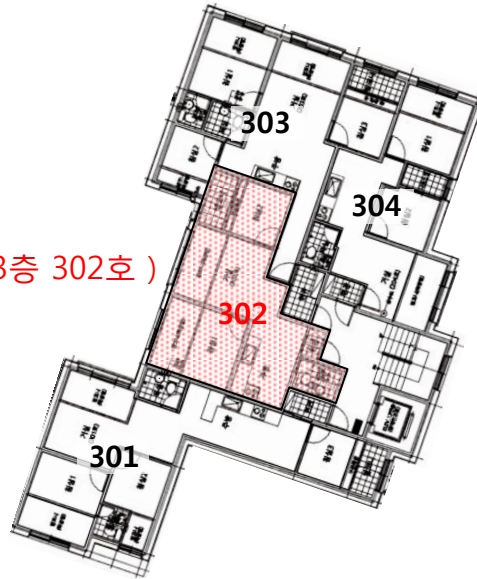


건물개황도

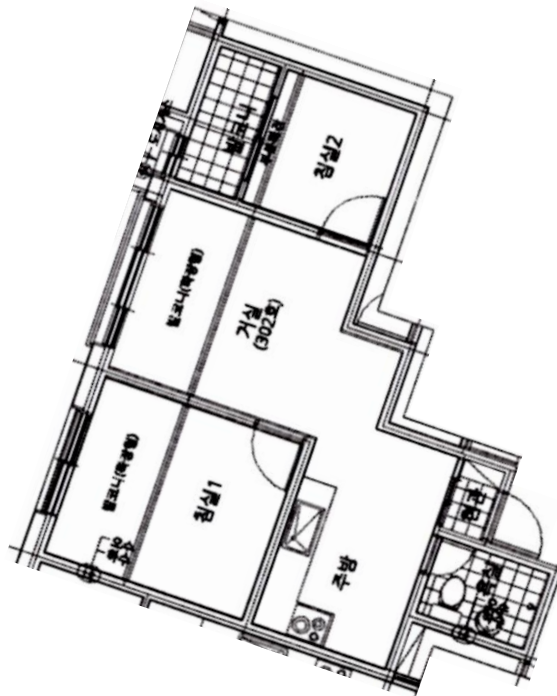


(호별배치도)

본건(더세류빌 3층 302호)

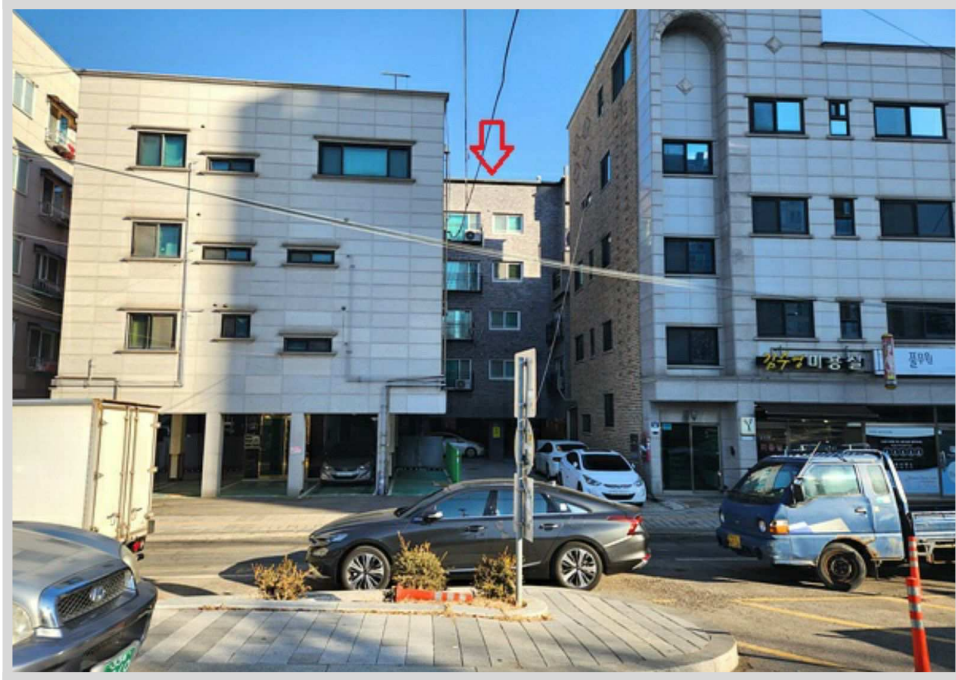


(내부구조도)

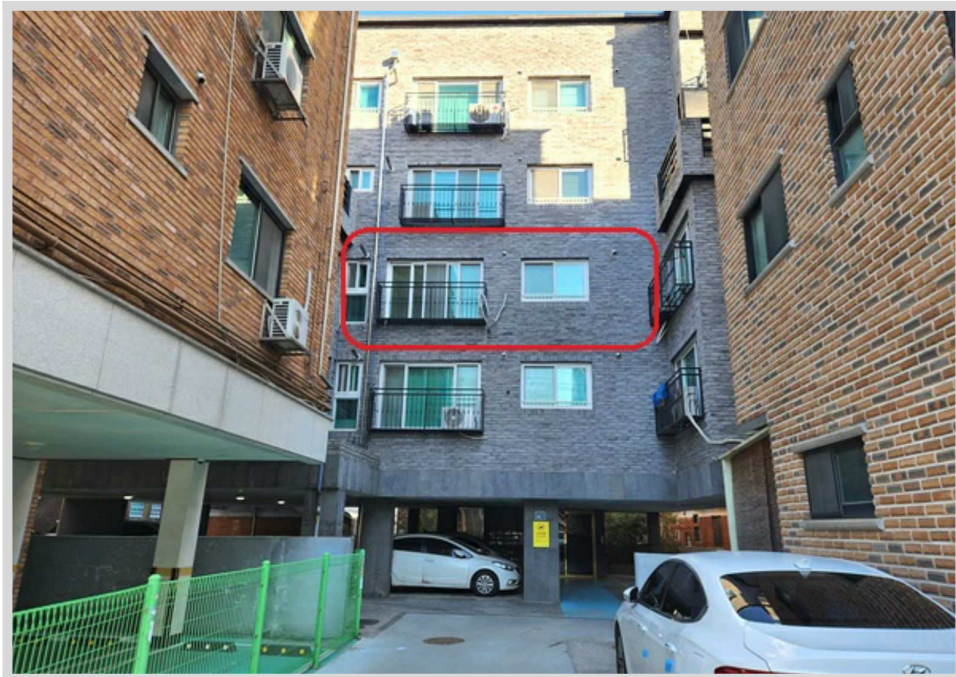


※ 집합건축물대장 상 건축물 현황도면으로 현황과 다를 수 있음.

사 진 용 지

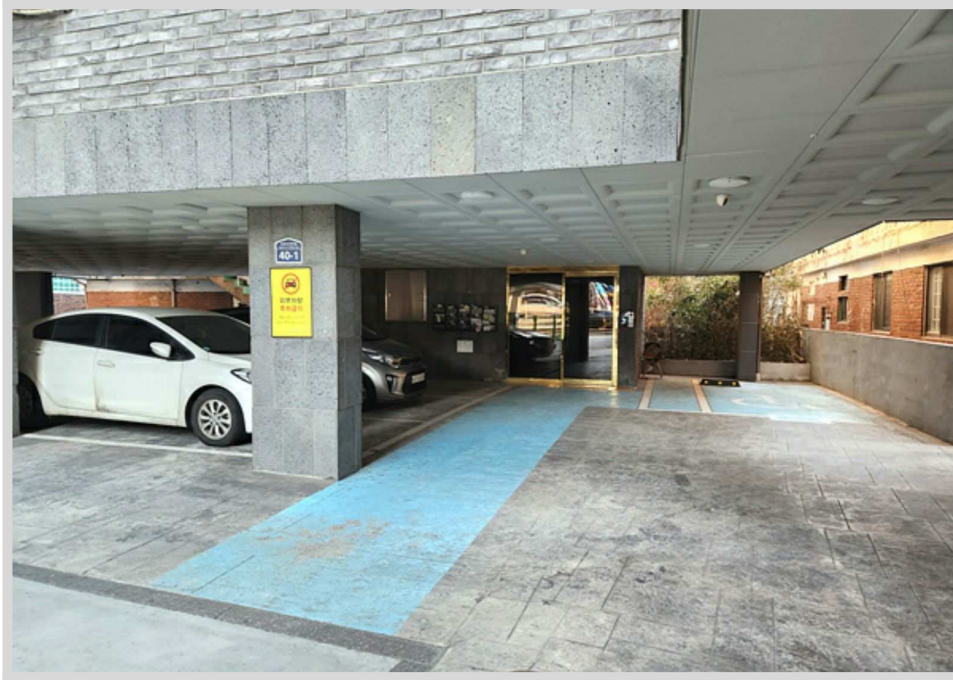


더세류빌 전경

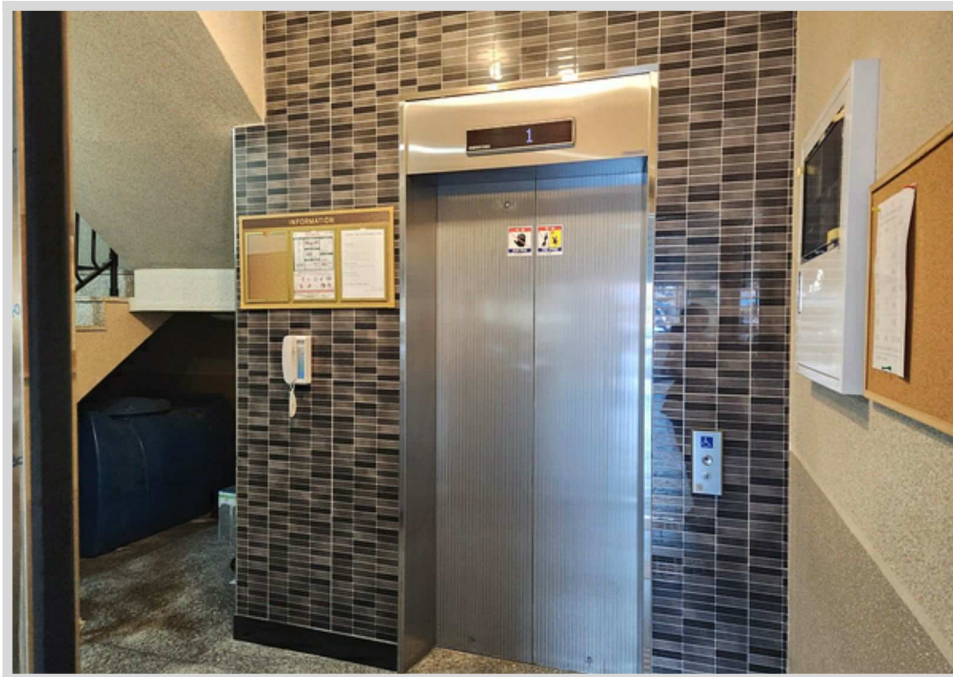


본건

사 진 용 지

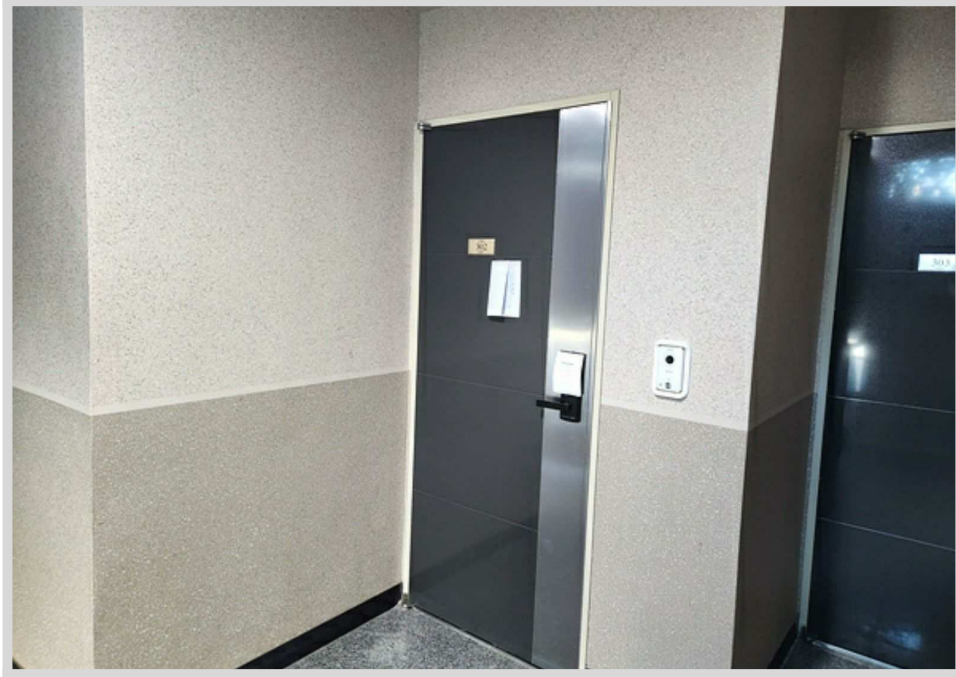


1층 주차장

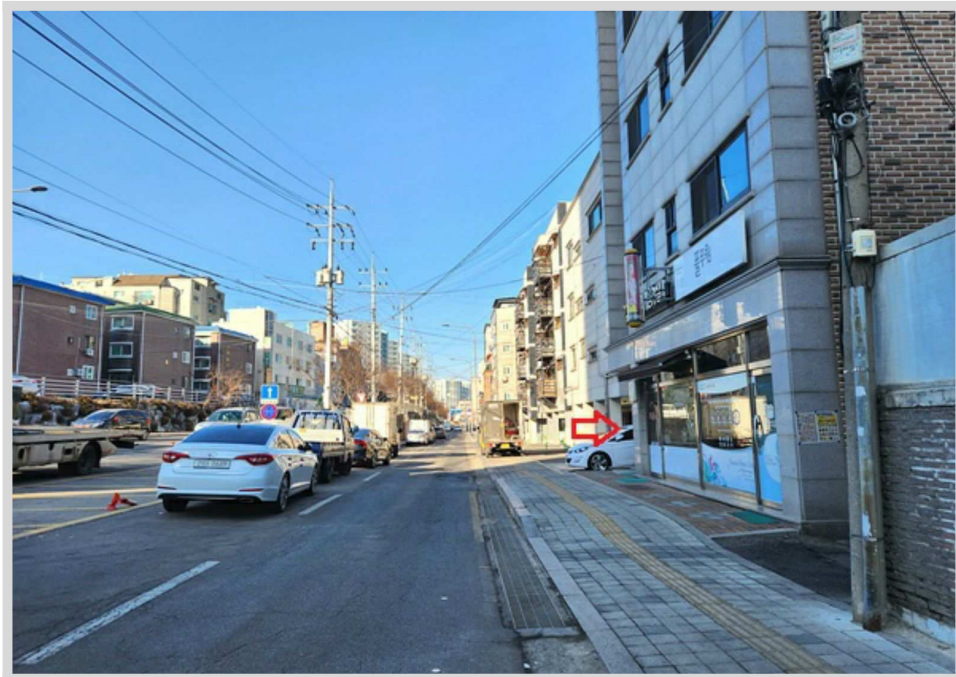


1층

사 진 용 지



본건



주위환경