

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 망 유영애의 상속인 이철연 외 1명  
소유물건(2025타경54485)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 채주석

감정평가서번호: 25-0304-54485

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.

JN감정평가사사무소

# (부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
전 제 니

감정평가액	삼천팔백만원정 (₩38,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 채주석	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 경매11계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	망 유영애의 상속인 이철연 외 1명 (2025타경54485)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.03.09	2025.03.05 ~ 2025.03.09	2025.03.09		
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	1세대  이	구분건물	1세대  하  여	-	38,000,000  백
	합 계					₩38,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 화성시 송산동 소재 '화산초등학교' 서측 인근에 위치하는 다세대주택 지하층 101호에 대한 수원지방법원 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

### 2. 감정평가의 대상물건

[도로명 주소 : 경기도 화성시 화산로45번길 23 (송산동)]

기호	소재지	건물명	층/호	전유 면적(m <sup>2</sup> )	대지권 면적(m <sup>2</sup> )	주공용 면적(m <sup>2</sup> )	사용승인일
1	경기도 화성시 송산동 135-208	-	지하층 101호	40.83	33.375	5.04	1991.02.21

\* 주공용면적 : 집합건축물대장 주공용부분 면적의 합계

[출처 : 집합건축물대장 전유부]

전유/공유	주/부	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )
전유	주	지층	철근콘크리트 슬라브	계단실	5.04
전유	주	지층	철근콘크리트 슬라브	다세대주택	40.83

### 3. 기준가치 및 감정평가 조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없습니다.

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 (시장가치기준 원칙) ① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.

「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 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 말한다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료 일자인 2025.03.09입니다.

『감정평가에 관한 규칙』 제9조(기본적 사항의 확정) ② 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜로 한다. 다만, 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜에 가격조사가 가능한 경우에만 기준시점으로 할 수 있다.

## 5. 실지조사 및 실시기간

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라, 2025.03.07에 실지조사를 하여 대상 물건의 현황 등을 직접 조사하고 2025.03.05~2025.03.09에 가격자료를 수집 및 분석하였습니다.

## 6. 감정평가의 방법

### (1) 개요

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였습니다.

### (2) 감정평가의 방법

본건 구분건물은 감정평가에 관한 규칙 제16조에 따라 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래 사례비교법으로 시산가액을 산정하고 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 거래사례비교법의 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

본건은 다른 평가방법에 의한 시산가액 산정은 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하여 다른 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 7. 감정평가의 근거 법령 등

### (1) 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

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 공시지가 기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

### (2) 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정 평가)

제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

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

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 결정 의견

---

## 8. 그 밖의 참고사항

(1) 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였습니다.

(2) 본건 구분건물의 건물 및 토지의 배분 가액은 최유효이용, 용적률, 건물의 건축년도, 관리상태 등을 고려하여 결정하되, "한국부동산연구원"의 연구결과로 제시된 배분 비율표 및 "한국감정평가사협회"의 지침 등을 참고로 가감 조정하여 감정평가 명세표에 배분하여 표기하였으니, 참고하시기 바랍니다.

(3) 본건은 건축물대장 현황도면이 존재하지 않으며, 관계인 폐문 부재로 인해 내부를 확인할 수 없어, 외부관찰에 의한 호별배치도만을 도시하였습니다. 내부 인테리어, 실제 이용상황, 내부구조 등은 경매 참가 시 재확인하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 평가방법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 감정평가합니다.

### 2. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계]

기호	소재지	건물명	층/호	전유면적 (㎡)	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
1	경기도 화성시 송산동 135-217	럭키빌라 비동	1층 1**호	41.865	70,000,000	1,672,041	2024-11-02 1991-10-16
2	경기도 화성시 송산동 135-218	다세대주택	1층 1**호	36.81	65,000,000	1,765,825	2024-10-01 1991-02-21
3	경기도 화성시 송산동 135-10 외 2필지	일우빌라타운 1동	2층 2**호	40.31	65,000,000	1,612,503	2024-08-30 1994-10-11

#### (2) 비교사례의 선정

대상 물건과 비교가능성이 인정되는 상기의 사례 중에 최근 시장성을 잘 반영하고 있다고 판단되고 본건과 위치적 유사성이 매우 높은 거래사례 #1을 선정합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미합니다. 비교거래사례는 인근지역의 지가수준, 거래동향 등을 검토할 때 사정개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단되어 별도 사정보정은 없습니다. (1.000)

## 4. 시점수정

### (1) 개요

시점수정이란 거래사례의 거래시점과 대상 물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 의미합니다. 본건의 시점수정은 한국부동산원에서 조사·발표하는 매매가격지수 중에 본건의 가격추이를 반영하고 있다고 판단되는 경기도 서해안권 연립·다세대주택 매매가격지수를 적용하여 산정합니다.

### (2) 시점수정치

연립다세대

지역 :경기 서해안권(24.11.02~25.03.09)

거래시점 : 2024.11.02, 2024년10월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.03.09, 2025년02월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년01월 지수를 적용함

2024.11.02 매매 가격지수 (적용:2024년10월) : 99.9

2025.03.09 매매 가격지수 (적용:2025년01월) : 99.8

시점수정치 :  $99.8/99.9=0.99900$

## 5. 지역요인 비교

비교 거래사례는 본건과 인근지역 내 소재하여 지역요인은 대등합니다. (1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 가격형성요인 비교

### (1) 가격형성요인 비교 항목

개별요인이란 대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인을 말하며, 부동산의 개별성에 따라 그 가치를 개별적으로 형성하게 하는 요인을 비교하여 격차를 보정하는 절차를 말합니다.

구분	항목
단지외부요인	가로의 폭 및 구조 등의 상태, 도심과의 거리 및 교통시설의 상태, 공공시설 및 편익시설과의 접근성, 조망·풍치·경관 등의 자연적 환경, 변전소·오수처리장 등 위험 및 혐오시설의 유무
단지내부요인	시공의 상태, 통로구조, 승강기 등의 설비 상태, 건물의 층수·세대수 등의 규모, 경과연수 및 관리체계 등에 따른 노후도 등
개별요인	방법·승강기 및 계단을 이용한 접근성 등의 층별 효용, 조망·개방감 등의 위치별 효용, 일조·채광 등의 향별 효용, 간선도로·철도 등에 의한 소음의 정도, 전유부분의 면적 및 대지지분 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

### (2) 가격형성요인 비교

본건 기호	외부요인	내부요인	개별요인	기타요인	격차율
1	1.00	1.00	0.55	1.00	0.550
본건은 거래사례 대비 대지지분 등에서 개별요인 다소 우세하나, 층별 및 위치별 효용 등의 측면에서 개별요인 열세하여 이를 종합 고려한 개별요인 열세함.					

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

### 7. 비준가액

기호	비교사례 거래금액	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	면적(m <sup>2</sup> )	산출가액(원)	감정평가액 전유면적당단가
1	70,000,000	1.000	0.99900	1.000	0.550	40.83/41.865	37,510,642	38,000,000원 930,688원/m <sup>2</sup>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 감정평가액의 결정 및 결정의견

### 1. 참고사항

#### (1) 평가전례

기호	소재지	건물명	층/호	전유 면적 (㎡)	평가 목적	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
1	경기도 화성시 송산동 135-208	다세대주택	지하층 1**호	40.83	공매	37,500,000	918,442	2023-11-08 1991-02-21
2	경기도 화성시 송산동 135-74	두성빌라	3층 3**호	47.76	법원경매	88,000,000	1,842,546	2022-04-21 1994-09-26

#### (2) 인근 유사부동산 시세정보

위치별, 면적, 층별 등 개별적 요인에 따라 가격이 상이하고 최근 부동산 시장의 상황으로 가격 변동 가능성이 있으나, 가격조사 당시 본건과 유사한 부동산의 시세의 범위는 전유면적당 850,000원/㎡ ~930,000원/㎡ 수준으로 조사되었습니다.

### 2. 감정평가액의 결정 및 의견

인근 유사부동산의 시세와 실거래가격, 평가전례 등을 종합적으로 고려하여 볼 때, 비준가액의 합리성이 인정된다고 판단되어, 대상 부동산의 감정평가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 결정합니다. (감정평가액 : 38,000,000원)

# 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 화성시 송산동	135-208	다세대주택	철근콘크리트 및 벽돌조 슬래브지붕 3층				
	[도로명주소] 경기도 화성시 화산로45번길 23				1층	91.74		
					2층	91.74		
					3층	91.74		
			지하	91.74				
	1. 동소	135-208	대	제1종일반주거지역  (내) 제지하층 제101호 철근콘크리트조	267		38,000,000	비준가액 (대지권, 공용면적 포함)
					40.83	40.83		
					33.375	33.375		
				1. 소유권 /대지권	/267			
						<b>토지·건물</b>	<b>배분내역</b>	
					<b>토 지 :</b>	<b>30,400,000</b>		
					<b>건 물 :</b>	<b>7,600,000</b>		
	<b>합 계</b>					<b>₩38,000,000.-</b>		
			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 화성시 송산동 소재 '화산초등학교' 서측 인근에 위치하며, 주위로는 다세대주택, 농경지, 학교, 근린생활시설 등이 혼재하는 주거지대로 제반 주위 환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하고 인근 대중교통 정류장까지의 거리 등을 고려한 제반 교통사정은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트 및 벽돌조 슬래브지붕 3층 건물 내 지하층 101호로  
 외벽 : 적벽돌 쌓기 및 콘크리트 마감 등.  
 내벽 : 벽지 및 일부 타일 마감 등.  
 창호 : 샷시임.

## (4) 이용상태

다세대주택으로 이용 중임.

## (5) 설비내역

난방, 위생, 급배수 설비 등이 되어 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)

부정형의 토지로 다세대주택 건부지로 이용 중임.

### (7) 인접 도로상태등

동측으로 도로와 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(저축),가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,가축사육제한구역(전부제한구역) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,상대보호구역(화성오산교육지원청 문의)<교육환경 보호에 관한 법률>,절대보호구역(화성오산교육지원청 문의)<교육환경 보호에 관한 법률>,비행안전제5구역(전술 )<군사기지 및 군사시설 보호법>,군용비행장 소음대책구역 제3종구역(2021-12-29)<군용비행장·군사 격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>,성장관리권역<수도권정비계획법>

### (9) 공부와의 차이

없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역 위치도



소재지	경기도 화성시 송산동 135-208 지하층 101호
-----	------------------------------



# 위치도



소재지	경기도 화성시 송산동 135-208 지하층 101호
-----	------------------------------



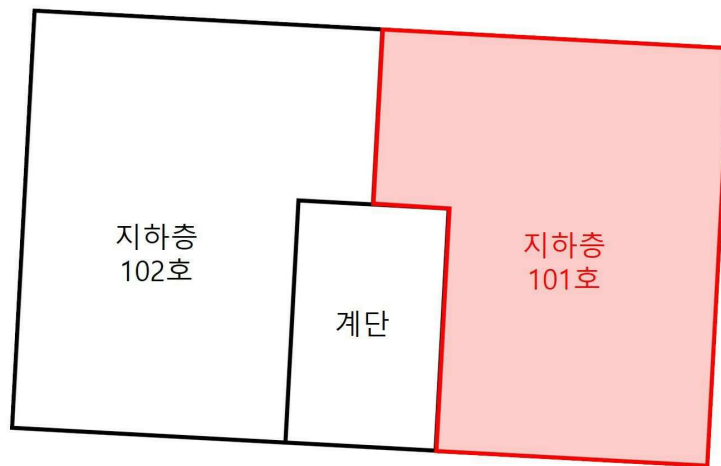
# 내 부 구조 도



소재지

경기도 화성시 송산동 135-208 지하층 101호

No scale



※ 건축물대장 현황도면이 존재하지 않아 외부 관찰에 의거하여 도시하였으니,  
참고로만 활용하시고 실제 이용상황 등은 경매 참가 시 재확인하시기 바랍니다.

# 사 진 용 지



본건 전경

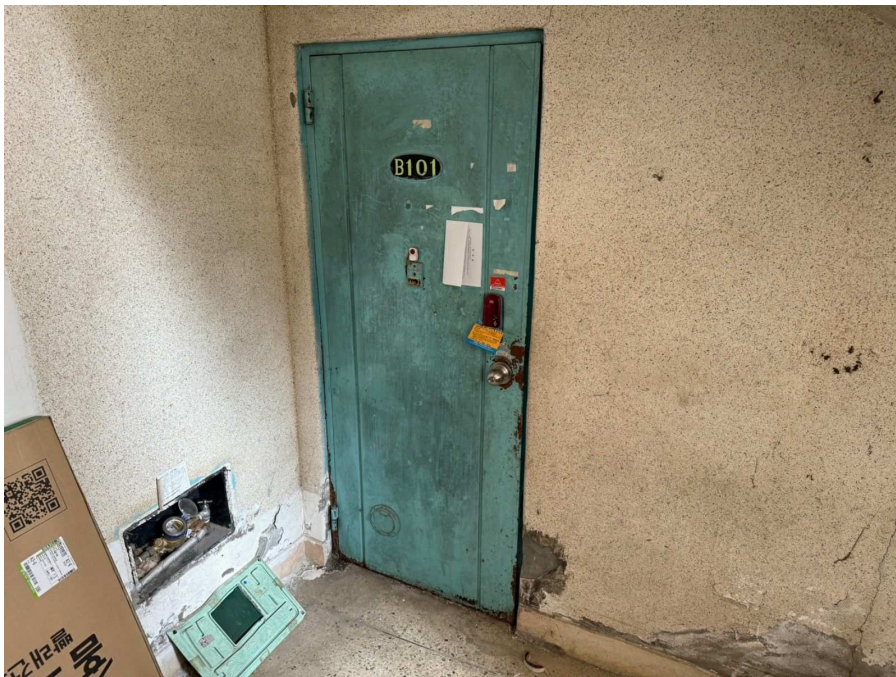


본건과 주위 환경

# 사 진 용 지



본건 동측 도로



지하층 101호(문패상 B101호)