

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 망 김대성의 상속재산관리인 김효정 소유물건  
(2025타경54754)

의뢰인 : 수원지방법원 사법보좌관 김택창

감정서번호 : ch2503-1-1103

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나  
타인(의뢰인 제출처가 아닌 자)이  
사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수  
없으며 이로 인한 결과에 대하여  
감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

창조감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

김 수 진

(인)

감정평가액	이억삼천오백만원정(₩235,000,000.-)					
의 퇴 인	수원지방법원 사법보좌관 김택창		감정평가목적	법원경매		
제 출 처	수원지방법원 경매16계		기 준 가 치	시장가치		
소 유 자 (대상업체명)	망 김대성의 상속재산관리인 김효정 (2025타경54754)		감정평가조건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.03.12	2025.03.10 ~2025.03.12	2025.03.12	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금 액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대		235,000,000
	합 계					₩235,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 대상물건 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 수원시 권선구 세류동 소재 “세류역” 북측 인근에 위치하는 부동산으로서, 수원 지방법원의 경매목적에 위한 감정평가 건임

### 2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 수원시 권선구 세류동 1142-2 (도로명주소) 경기도 수원시 권선구 정조로 437(세류동)				
건물명	로즈빌	용도	도시형생활주택 (단지형다세대)		
구분	동 / 층호수	전유면적(m <sup>2</sup> )	공용면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	사용승인 일자
기호1	2층 203호	52.92	9.535	34.6453	2020.5.22

※ 공용면적은 집합건축물대장 전유부의 공용부분(주,부)의 합산면적임.

### 3. 기준시점 등

대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 3월 12일임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅱ. 기준가치 및 감정평가조건

### 1. 기준가치(시장가치)

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지등(이하 “대상물건”이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가능 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 감정평가의 근거

본 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가실무기준」 등 관례법령과 감정평가 이론에 근거하여 평가하였음.

### 3. 감정평가조건 및 감정평가방법

#### 1) 감정평가방법의 관련 규정

관련규정 (감정평가에 관한 규칙)	주요내용
제7조	대상물건별로 개별 평가를 원칙으로 하되, 예외적으로 일괄, 구분 또는 부분 감정평가 가능함.
11조	감정평가는 원가방식(원가법, 적산법), 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가법), 수익방식(수익환원법, 수익분석법)에 따라 평가함.
12조	대상물건별로 주된 방법을 적용하여 감정평가하되, 시산가액 조정을 통하여 합리성을 검토함.
14조	토지의 감정평가는 공시지가기준법을 적용하여 평가함.
15조	건물의 감정평가는 원가법을 적용하여 평가함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2) 세부감정평가방법

평가방법	세부내용
공시지가기준법	비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법.
거래사례비교법	대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
원가법	대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
수익환원법	대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.

### 3) 감정평가조건

해당사항 없음.

### 4) 대상물건 감정평가방법의 선정

「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 **거래사례비교법**으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

구분소유부동산은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제 20조의 규정에 의거 구분건물과 그 대지사용권이 일체성을 가지며 통상 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지건물의 구분평가는 곤란하나 귀 원의 명령에 의거 토지 건물배분가액을 명세표 상에 기재하였으며 배분 비율은 지역적 특성 및 대상부동산의 성격 등을 감안하여 적용하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 그 밖의 사항

지번, 면적, 동수 및 호수 등의 목록표시근거는 귀 제시목록을 기준으로 하였음.

본건은 집합건축물 대장 도면 및 평가전례, 탐문조사, 외부관찰 등을 통해 내부구조를 도시하였는바, 실제와는 차이가 있을수 있으니 정확한 내부구조 및 이용상황에 대해서는 경매진행 및 입찰참여시 재확인하시고 유의하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함(거래사례비교법)

### 2. 거래사례의 선정

인근 지역내 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 <사례#1>를 선정함

사례	소재지	건물명	층/호	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래금액(원)	자료 출처	거래시점	사용승인 일자
#1	세류동 579-**	베스트**	3층	56.33	4,438,132	250,000,000	등기부 등본	24.9.23	14.11.25
#2	세류동 981-**	***	2층	60.49	4,959,497	300,000,000	한국부동산원	24.10.23	22.1.21

[※ 한국부동산원 실거래가자료, 등기부등본]

### 3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 시점수정

### □ 한국부동산원 주거용 매매가격지수

- 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “ 경기도 수원시 권선구 연립주택 매매가격지수 ”를 활용하여 산정함
- 시점 수정치 산출

내용	가격지수	시점
사례1의 매매 당시 가격지수	98.5	2024.9.23
본건 가격시점 당시 가격지수	98.4	2025.3.12
시점수정치 결정	0.99898	시점수정치

(전월 매매지수 적용함. 전월지수 미발표시 전전월지수 적용함)

## 5. 가치형성요인비교

### (1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업 업무시설 등의 배치, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설 등의 배치, 자연환경(조망 풍치 경관 등)
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총 세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성, 단지 내 통로구조
호별요인	층별 효용,향별 효용,위치별 효용(동별 및 라인별),전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부평면방식(베이),간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타요인	기타가치에 영향을 미치는 요인

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (2) 개별요인 비교치 결정

구분	격차율	비고
	기호1	
단지 외부요인	1.00	대체로 유사함.
단지 내부요인	1.00	세대수에서 열세하나, 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세하여 대체로 유사함.
호별요인	1.00	대체로 유사함.
기타요인	1.00	대체로 유사함.
누계	1.000	

## 6. 인근 유사 평가전례 및 거래사례

### (1) 거래사례 및 평가전례

기호	소재지	건물명	층	전유면적 (m <sup>2</sup> )	전유면적당 단가(원/m <sup>2</sup> )	평가(거래) 금액(원)	평가목적/실거래여부	거래시점 (가격시점)	비고
								사용승인	
#1	세류동 579-8	현대빌라	4층	34.56	4,484,954	155,000,000	실거래가	24.8.9	
								14.11.13	
#2	세류동 1158-38	***	3층	56.25	4,088,889	230,000,000	실거래가	23.3.27	
								15.12.31	
#3	세류동 514	가르텐캐슬	5층	73.48	4,491,018	330,000,000	경매평가	23.8.7	
								20.7.31	
#4	세류동 1146-1	노블하우스	5층	56.66	3,706,318	210,000,000	실거래가	24.3.26	
								15.12.31	

(자료출처: 한국감정평가사협회, 한국부동산원)

### (2) 경매통계

(자료출처: 대법원 경매정보)

지역/용도	낙찰가율(%)	비고
수원시 권선구 / 연립주택	약 71.2	최근 1년간
수원시 권선구 / 전체	약 85.5	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 7. 비준가격

구분	거래사례 (원/m <sup>2</sup> )	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적(m <sup>2</sup> )	산출가격	비준가격
기호1	4,438,132	1.00	0.99898	1.00	52.92	234,626,382	235,000,000

### IV. 감정평가액의 결정

상기 참고가격자료(인근지역 매매사례 및 평가전례 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가격의 합리성이 인정되는바, 비준가격으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

구분	감정평가액	비고
기호1	235,000,000	경기도 수원시 권선구 세류동 1142-2 로즈빌 2층 203호

## 구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
1	1동의 건물의 경기도 수원시 권선구 세류동  로즈빌	표시 1142-2	도시형 생활주택 (단지형 다세대)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층			235,000,000	비준가격	
					1층	14.85			14.85
					2-3층(각)	172.54			172.54
					4-5층(각)	149.66			149.66
	1.경기도 수원시 권선구 세류동  가. 위 지상	1142-2	대	제2종일반주거지역		365.7			365.7
					(내)전유부분의 건물의 표시 2층 203호 철근콘크리트구조	52.92			52.92
					1.소유권	34.6453			
					----- 대지권	365.7x----- --			34.65
									토지·건물
									토 지 : 건 물 :
<b>합 계</b>							<b>₩235,000,000.-</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 수원시 권선구 세류동 소재 "세류역(1호선)" 북측 인근에 위치하는 부동산으로서, 주위는 근린생활시설, 단독, 다세대주택, 아파트 등이 혼재하는 주택지대로 제반주위환경은 보통임.

**(2) 교통상황**

대상 물건이 소재하는 건물까지 차량의 진출입 가능하고, 인근에 노선버스정류장 및 지하철역(1호선 세류역)이 소재하여 대중교통여건은 대체로 양호한 편임.

**(3) 건물의 구조**

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 건물중 2층 203호로서,

외벽: 돌붙임 등 마감

창호: 샷시창호임.

(사용승인일자:2020.5.22)

**(4) 이용상태**

도시형 생활주택(단지형 다세대)(후첨 내부구조도 참조)으로 이용중임.

**(5) 설비내역**

도시가스 설비, 급배수 위생설비, 개별난방설비,승강기설비 등이 되어 있음.

**(6) 토지의 형상 및 이용상태**

세장형 평탄한 토지로, 주거용 건부지로 이용중임.

**(7) 인접 도로상태등**

동측으로 왕복4차선 도로 및 인도에 접함.

**(8) 토지이용계획 및 제한상태**

도시지역, 제2종일반주거지역, 시가지경관지구(일반), 대로3류(폭 25m~30m)(접합) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군용비행장 소음대책구역 제3종구역<군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 중점경관관리구역<능행차로 역사문화중점경관관리구역>

## 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) |          |

(9) 공부와의 차이  
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)  
임대관계 미상임.

# 광역 위치도



소재지

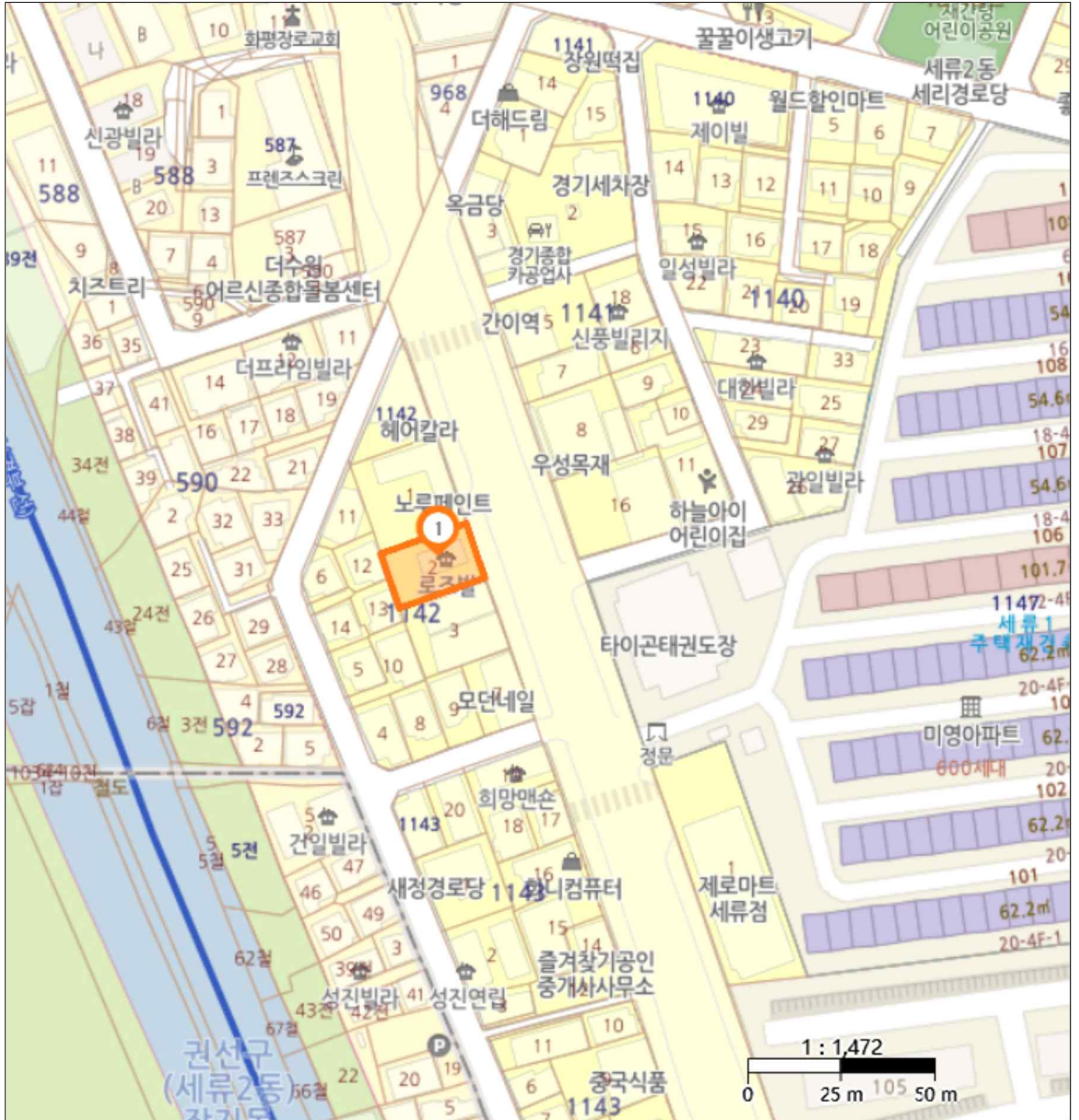
경기도 수원시 권선구 세류동 1142-2 로즈빌 2층 203호



# 위 치 도



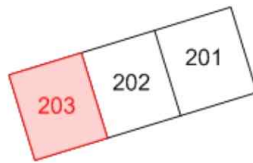
소재지	경기도 수원시 권선구 세류동 1142-2 로즈빌 2층 203호
-----	------------------------------------



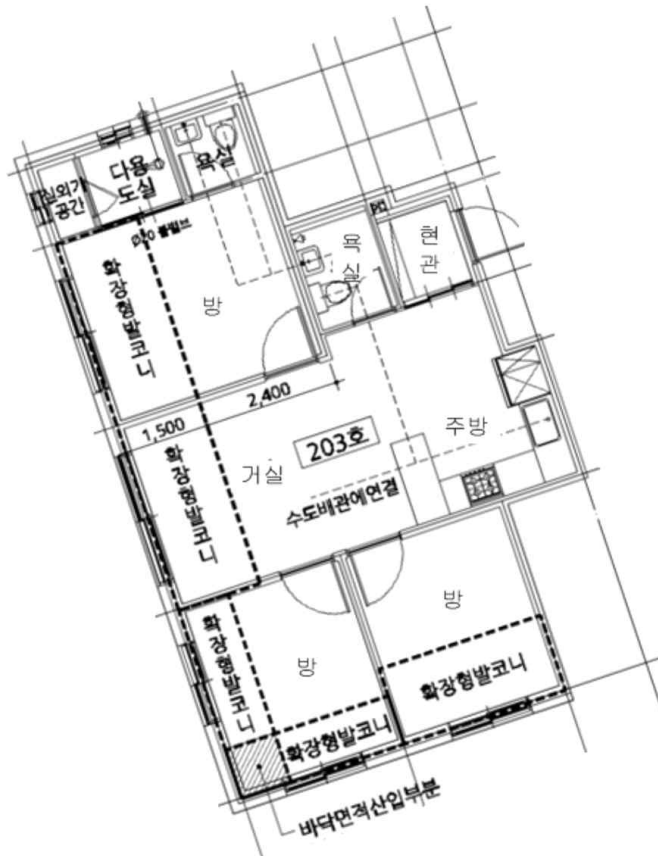
# 내부구조도

소재지 경기도 수원시 권선구 세류동 1142-2 로즈빌 2층 203호

None Scale



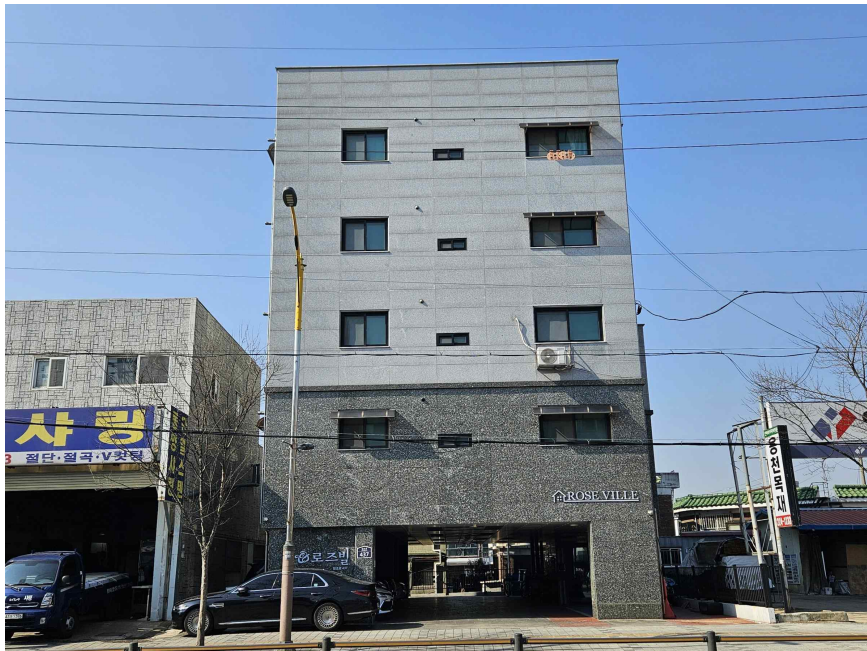
【호별배치도】



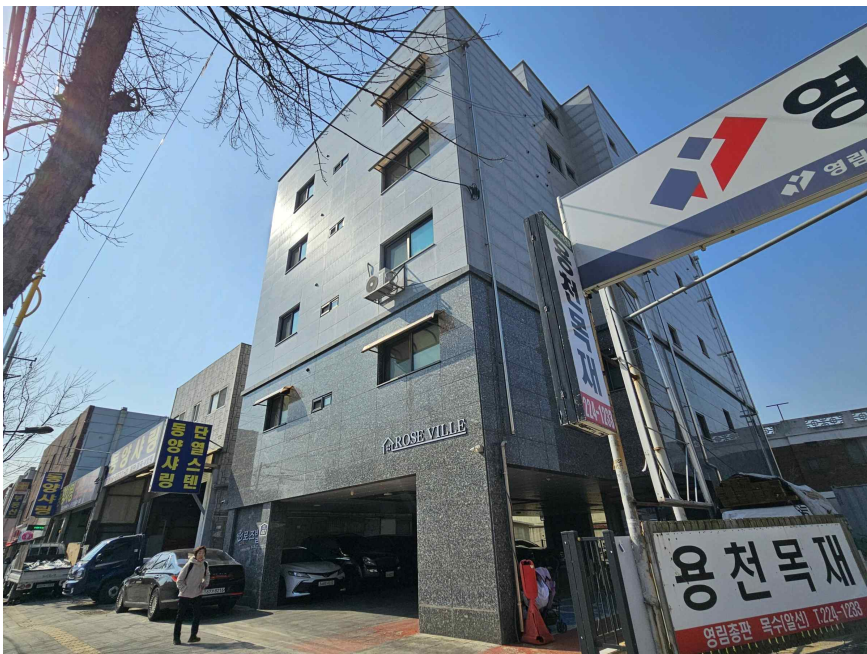
【내부구조도】

※ 본건은 집합건축물대장 도면을 통해 내부구조를 도시하였으며, 실제와 차이가 있을수 있으므로, 반드시 재확인하시고 입찰시 유의하시기 바랍니다.

# 사진용지



로즈빌

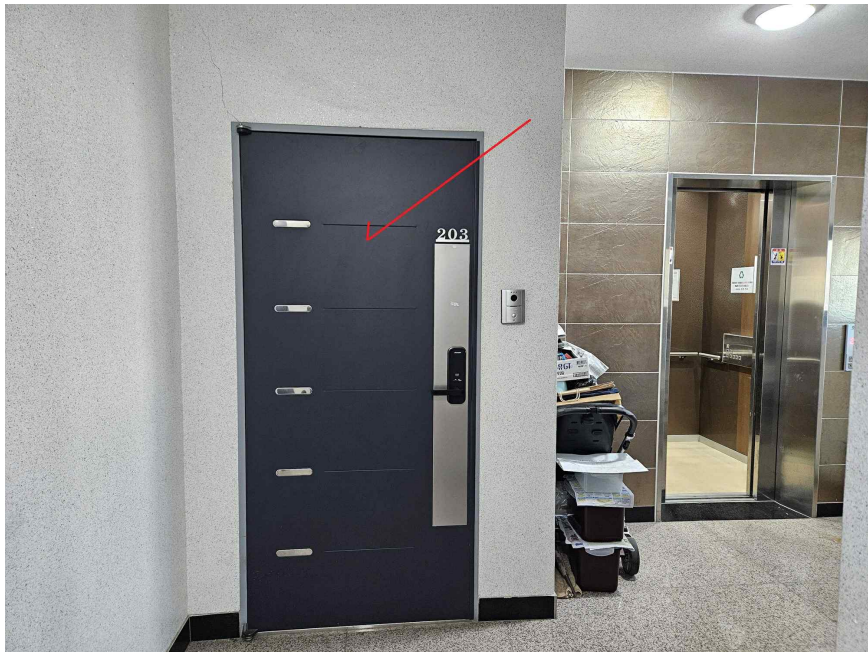


로즈빌

# 사 진 용 지

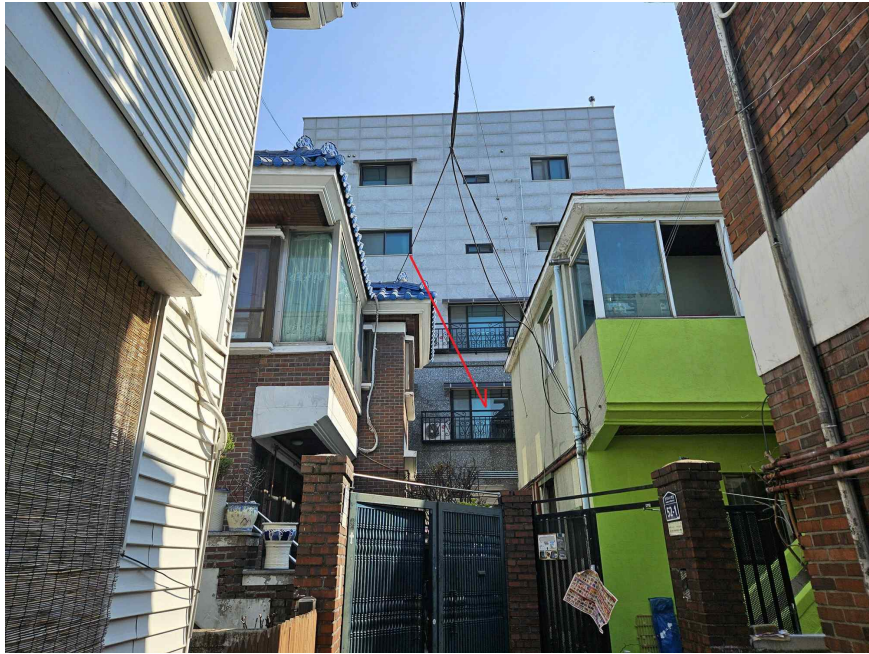


공동출입구



세대현관

# 사 진 용 지



본건



주차장 등