

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 리그베스트에이엠씨(변경전  
상호: 주식회사수성이노베이션)  
소유물건(2024타경102737)  
의뢰인: 수원지방법원  
사법보좌관 김경환  
감정평가서번호: 영현2024-1224-001

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.

영현감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

박수현

감정평가액	일억팔천칠백만원정(₩187,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김경환		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 경매5계		
소유자 (대상업체명)	주식회사 리그베스트에이엠씨(변경전 상호: 주식회사수성이 (2024타경102737))		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.12.29	2024.12.28 ~ 2024.12.29	2024.12.31	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1	구분건물	1	-	187,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩187,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

## I. 평가개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 수원시 권선구 세류동 소재 "세류역" 북동측 에 위치한 라온빌 3층 301호으로서, 수원지방법원 경매목적의 감정평가입니다.

### 2. 감정평가의 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관계법령과 감정평가일반이론 및 기법을 적용하여 감정평가하였습니다.

### 3. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 평가하였습니다.

### 4. 실지조사 및 내용

본건에 대한 실지조사는 2024년12월29일까지 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

### 5. 감정평가방법

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법을 시산가액을 산정한 후 인근지역 내 유사부동산 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 종합 참작하여 시산가액이 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

## 감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

나. 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(집합건물인 경우에는 건물 및 토지의 배분가액 표시)에 따라 토지가격과 건물가격을 감정평가협회에서 제공하는 토지·건물 배분비율 등을 참조하여 배분 후 명세표에 표시 하였으니 업무진행시 참조하시기 바랍니다.

### 6. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년12월 29일을 기준시점으로 하였습니다.

### 7. 기타참고사항

본건은 이해관계인 폐문, 부재 등의 사유로 내부구조도 및 이용상태는 집합건축물대장상 현황도면, 외부관찰 등에 의거 도시 및 표시하였으며 내부상태는 일반적인 관리상태를 감안 하였으니 참조하시고 경매 응찰시 반드시 재확인하시기 바랍니다.

## II. 대상부동산의 가격산출

### 1. 대상물건 개요

구분	내용				
소재지	경기도 수원시 권선구 세류동 1058-27				
건물명/동/층/호수	라운빌 3층 301호				
용도	도시형생활주택				
건물의 구조	철근콘크리트구조	사용승인일자	2019.08.14		
면적 (집합건축물대장)	호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)	비고
	301호	22.58	5.827	9.182	-

## 감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

### 2. 비준가격

#### 가. 거래사례의 선정

- 거래사례

기호	구분	소재지/ 건물명 동/호수	전용 면적 (원/㎡)	대지권 면적 (원/㎡)	거래 가격 (천원)	전용면적 기준단가 (천원/㎡)	거래시점
1	매매	세류동 1158-27 3층 00호	22.18	9.02	190,000	8,566	2022.02.07

본건 평가에 적용할 사례는 대상과 지리적으로 근접하고, 물적으로 비교가능성 높은 사례 1 을 선정함.

#### 나. 사정보정

비교 거래사례는 정상 거래된 사례로서 보정요인 없음(1.00)

#### 다. 시점수정

##### 1) 주택매매가격지수

본건은 전국 가격 동향조사 유형별 주택 매매가격지수(출처: 한국감정원 부동산연구원 부동산통계센터) 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 경기 경부2권 연립다세대 매매가격지수를 활용하여산정함.

##### 2) 시점수정치

구분	시 점	가격지수	시점수정치(B/A)
사례1의 매매시점 가격지수(A)	2022.01	102	0.96471
본건의 기준시점 가격지수(B)	2024.11	98.4	

## 감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

거래시점: 2022.02.07, 2022년 01월 지수를 적용 함

기준시점: 2024년 12월 29일, 2024년 11월 지수를 적용함.

### 라. 가격형성요인비교

요인	항목	본건	사례	비고
외부 요인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건 등	1.00	1.00	대체로 유사함
건물 요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등, 노후도, 전용률, 공용시설의 규모, 구성, 상태 등	1.00	1.00	대체로 유사함
개별 요인	층별, 위치별 차이, 베란다의 유무 및 면적의 대소, 주차장 등의 유무, 부지에 대한 지분면적의 대소 등	1.00	1.00	대체로 유사함
기타 요인	기타	1.00	1.00	대체로 유사함.
누계치:		1.000	1.00	1.000

### 마. 가격산출

사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가격형성 요인비교	전용 면적 (㎡)	산출가격 (원)	결정가격
8,566,000	1.00	0.96471	1.000	22.58	186,594,478	187,000,000

### 3. 평가전례 등

## 감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

구분	목적	소재지/건물명 동/층/호수	전용 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	평가가격 (원)	기준시점
A	법원경매	세류동 1158-27 5층 00호	22.58	9.18	145,000,000	2024.09.26
B	시가참고	세류동 1158-27 2층 00호	41.85	17.02	211,000,000	2021.03.12

### 4. 인근지역 유사 부동산 가격수준

인근지역내 본건과 유사한 부동산은 외부요인, 건물요인, 개별적 요인에 따라 가격이 상이하되 전용면적 기준 7,000,000 원/㎡내외 ~ 8,300,000 원/㎡내외 수준으로 조사 되었음.

### 5. 감정평가액 결정의견

본건 구분건물의 비준가격이 인근지역 유사 부동산 가격수준, 인근지역 평가선례, 거래 사례가격, 시장동향, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때, 그 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함.



# 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" 북동측 에 위치한 부동산으로서 주위는 중.소규모의 공동주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지대로서 제반 주위환경은 보통시됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량진출입 가능하고, 인근에 세류역(지하철 1호선), 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통여건은 대체로 보통시됨.

## (3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕7층 내 제3층 301호로서,  
외벽 : 석재붙임, 시멘트몰탈위 페인팅 마감 등  
내벽 : 벽지도배, 일부 타일마감 등,  
창호 : 새시창 등임.

## (4) 이용상태

본건은 도시형생활주택으로 이용중임.(후면 '내부구조도' 참조)

## (5) 설비내역

위생, 급배수, 도시가스에 의한 난방설비, 승강기설비, 소화전설비, 화재탐지설비 등 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)

대체로 사다리형 토지로서 도시형생활주택 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 약 6미터내외의 도로, 동측으로 약 4미터내외의 도로에 각각 접하고 있음.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 방화지구, 소로3류(폭 8m 미만)(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>

### (9) 공부와의 차이

--

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 위치도



소재지

경기도 수원시 권선구 세류동 1158-27 라온빌 3층 301호



# 내부 구조도

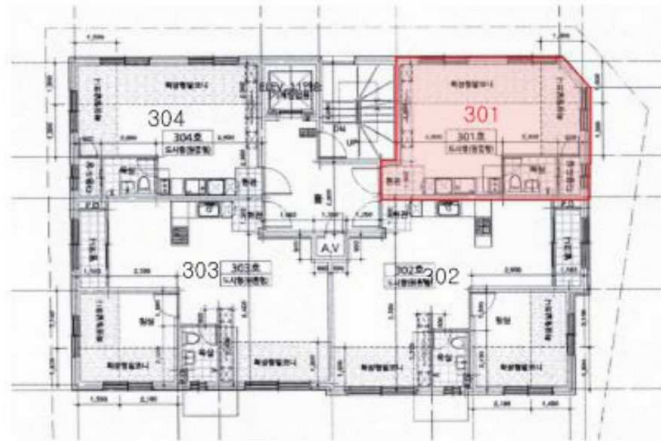


소재지

경기도 수원시 권선구 세류동 1158-27 라온빌 3층 301호

NO SCALE

제3층 호별배치도



제301호 내부구조도

