

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 망 김대성의 상속재산관리인 김효정
소유물건(2025타경51751)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 김경환

감정평가서번호: C250123-301

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.

센트럴감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

최해영

감정평가액	일억오천육백만원정 (₩156,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김경환		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매12계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	망 김대성의 상속재산관리인 김효정 (2025타경51751)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.01.31	2025.01.23 ~ 2025.01.31	2025.01.31	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	156,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩156,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

(구분건물)감정평가명세서

건 물 명		정원주택 제3층 301호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1	경기도 수원시 권선구 권선동	1056-2 정원주택	공동주택	연와조 스라브지붕 3층	106.08			
	[도로명주소] 경기도 수원시 권선구 세권로165번길 20-8 (권선동)			지하 ~ 3층 각				
	(1). 상동	1056-2	대	제2종 일반주거지역	225.5			
				(내) 벽돌조 제3층 301호	48	48	156,000,000	공용부분 포함
					28.1875			
					225.5 x----	28.1875		
					225.5			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	93,600,000	
						건 물 :	62,400,000	
	합 계						₩156,000,000.-	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 수원시 권선구 권선동 소재 '곡선중학교' 북서측 인근에 위치하는 부동산('정원주택' 제3층 301호)에 대한 수원지방법원 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 1월 31일임.

3. 실지조사 및 가격조사 기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사 및 가격조사 기간은 2025년 1월 23일 ~ 2025년 1월 31일임.

4. 감정평가의 조건

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

5. 기타 참고사항

(1) 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련공부에 의거하였음.


(2) 기호(1) 본건은 현장조사시 폐문부재 또는 점유인의 비협조 등으로 내부 확인을 하지 못하였으나, 후첨 "건물개황도" 상의 내부구조도는 집합건축물대장상 "건축물현황도" 및 외부관찰 등을 참고하여 표시하였습니다. 또한 일반적인 구조 및 마감재, 표준적인 이용상황을 기준으로 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

CENTRAL
APPRAISAL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 수원시 권선구 권선동 1056-2 정원주택 제3층 301호		
도로명주소	경기도 수원시 권선구 세권로165번길 20-8 (권선동)		
	주용도	공동주택 8개호	
	주구조	벽돌구조	
	사용승인	1991.03.14	
	건물규모	층수	지하 1층/ 지상 3층
		연면적	424.32 m ²
비고	-		

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
1	3/301호	다세대주택	48	5.04	53.04	28.1875	90.50
합계 (1개호)			48	5.04	53.04	28.1875	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

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

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	권선동 1038-2	3/30*	다세대 주택	53.73	58.77	130,000,000 (@2,420,000)	2024.02.28 (1992.06.20)	-
#2	권선동 1057-18	신췌르빌 에이/ 2/20*	다세대 주택	64.75	72.12	185,000,000 (@2,860,000)	2024.07.24 (2003.11.05)	-
#3	권선동 954	3/30*	다세대 주택	59.83	65.78	180,000,000 (@3,010,000)	2024.01.20 (1993.09.20)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #3 > : 일련번호 1

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ 비교 거래사례#3

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2024.01.20/ 2025.01.31	
경기 경부2권 연립다세대	-1.304% (0.98696)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2023.12	99.7
			기준시점 당시 지수	2024.12	98.4
		산식		$1 + (98.4 - 99.7) / 99.7$ ≈ 0.98696	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 (1) / 비교사례 #3]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	0.97	본건은 사례대비 교육시설과의 배치, 차량이용의 편의성 등 외부요인에서 열세함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	0.98	본건은 사례대비 건물의 규모, 경과연수 등에서 열세함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.15	본건은 사례대비 전유부분 면적단가, 대지사용권의 크기, 창호 상태 등에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.093	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
1	3/301	48	#3	3,010,000	1.000	0.98696	1.093	3,250,000	156,000,000	156,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(m ²)		감정평가액(원) (원/전유m ²)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	권선동 1056-16 2/2층 20*	주택	38.43	44.31	104,000,000 (@2,710,000)	2022.03.19 (1991.10.28)	법원경매
(2)	권선동 992-12 3/30*	공동주택 (도시형생활주 택 원룸형)	18.09	23.12	117,000,000 (@6,470,000)	2023.12.08 (2015.05.29)	일반거래
(3)	권선동 1047-12 4/40*	다세대주택	43.38	54.38	181,000,000 (@4,170,000)	2024.09.23 (2013.06.25)	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

2. 인근 임대사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	전유면적(m ²)	임대금액(원) 보증금/월세	계약 시점	건축년도
(1)	권선동 1055-11 2층	연립다세대	42.05	10,000,000 530,000	2024.05.20.	2018
(2)	권선동 1034-11 3층	연립다세대	40.59	10,000,000 400,000	2024.09.09.	2004
(3)	권선동 1032-5 2층	연립다세대	45	50,000,000 400,000	2024.05.14.	1990

(출처: 국토교통부 실거래가공개시스템)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 경매동향

용도별	경기 수원시 권선구 2024년 01월 ~ 2024년 12월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
다세대	17,914,100,000	13,079,044,500	73.0	331	90	27.2
아파트	33,039,000,000	29,520,526,870	89.4	164	76	46.3
오피스텔(주거)	4,049,000,000	3,382,851,767	83.5	113	23	20.4
주상복합(주거)	382,000,000	366,800,000	96.0	2	1	50.0

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

평가대상		면적		감정평가액(원)
		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	
1	정원주택 제3층 301호	48	28.1875	156,000,000
합계		48	28.1875	156,000,000

2. 감정평가액 결정 의견

거래사례, 평가사례, 인근 유사부동산 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때 거래사
레비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되며, 본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공
법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 감정평가액을 결정하였습니다.

구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (5) 설비내역 (8) 토지이용계획 및	(2) 교통상황 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (9) 공부와의 차이	(3) 건물의 구조 (7) 인접 도로상태 등 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	(4) 이용상태
---	--	---	----------

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 수원시 권선구 권선동 소재 '곡선중학교' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택 및 단독·다가구주택, 근린생활시설, 학교, 아파트단지 등이 소재함.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하고 인근에 버스정류장이 소재하며, 근거리에 수원버스터미널 및 수원시청역(수인분당선 지하철)이 소재하는 등 교통상황 무난함.

(3) 건물의 구조

연와조 스라브지붕 3층 건내 3층 제301호로서,

외벽 : 벽돌쌓기 마감 등,
내벽 : 도배 및 일부 타일붙임 마감 등,
창호 : PVC 창호 등임.

(4) 이용상태

다세대주택(방3, 화장실, 주방 및 거실, 발코니 등)으로 이용중임.

※폐문부재 등으로 내부확인을 하지 못하였으며 건축물현황도 등을 토대로 표기하였는바 재확인 하시기 바랍니다.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비 등이 되어 있음.

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 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 세장형의 주거용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

북측으로 약 6미터 내외의 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

권선동 1056-2 :도시지역, 제2종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합),
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
상대보호구역(곡선중학교(수원교육지원청문의))<교육환경 보호에 관한 법률>,
비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>,
과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

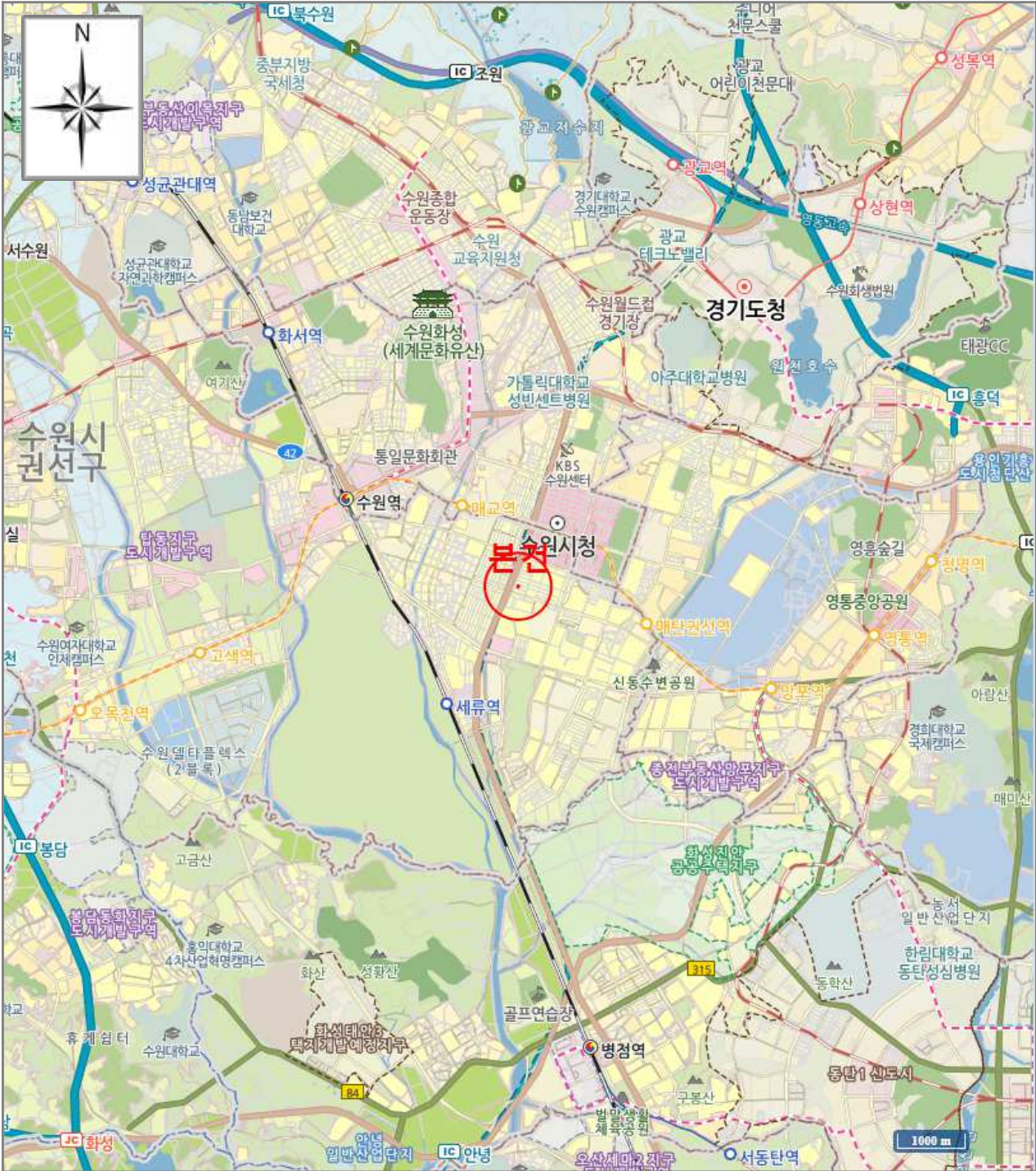
-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역 위치도

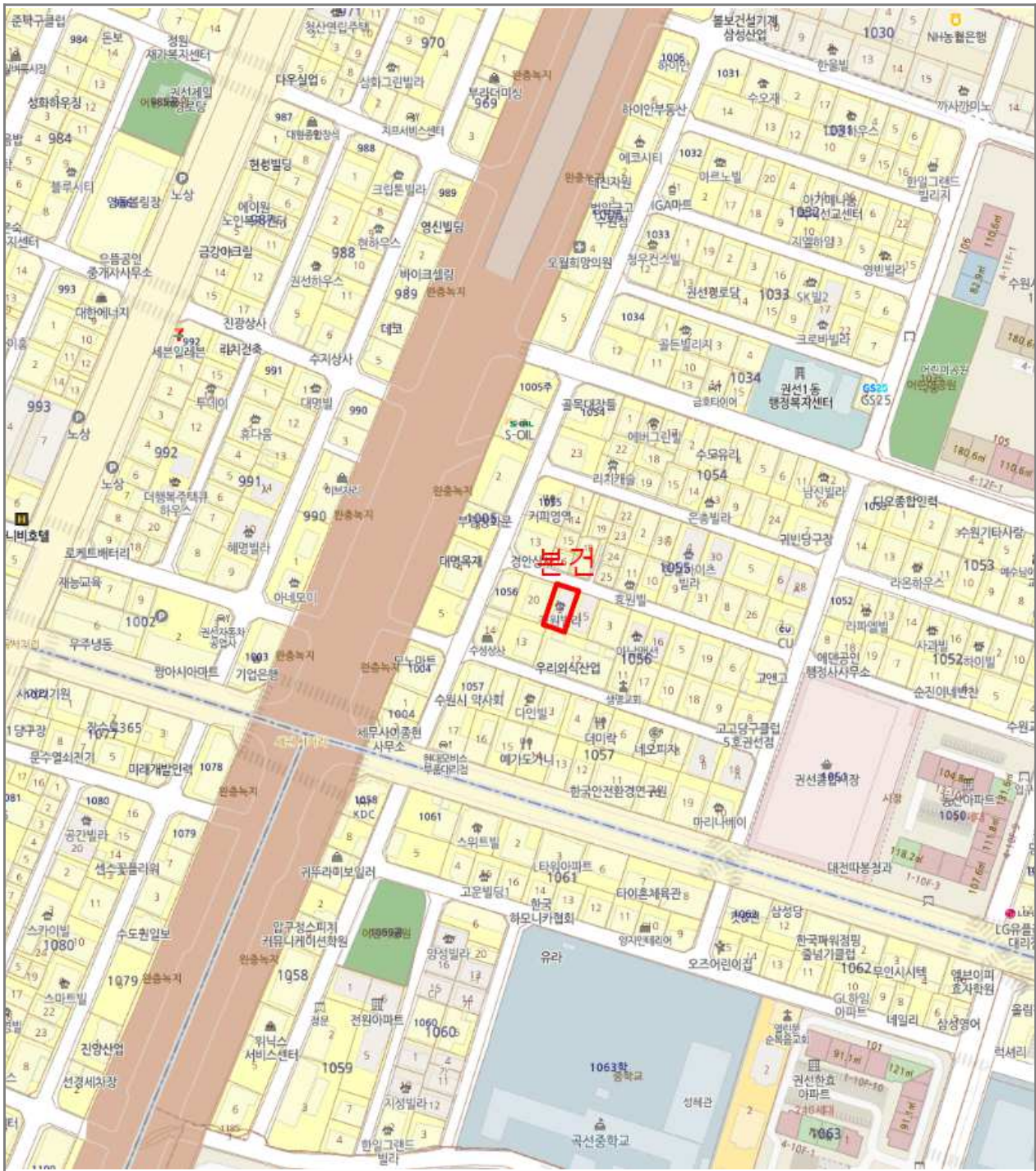
소재지	경기도 수원시 권선구 권선동 1056-2 정원주택 제3층 301호
-----	--------------------------------------



[범례]	■ 본 건	■ 평가전례	■ 거래사례
--------	-------	--------	--------

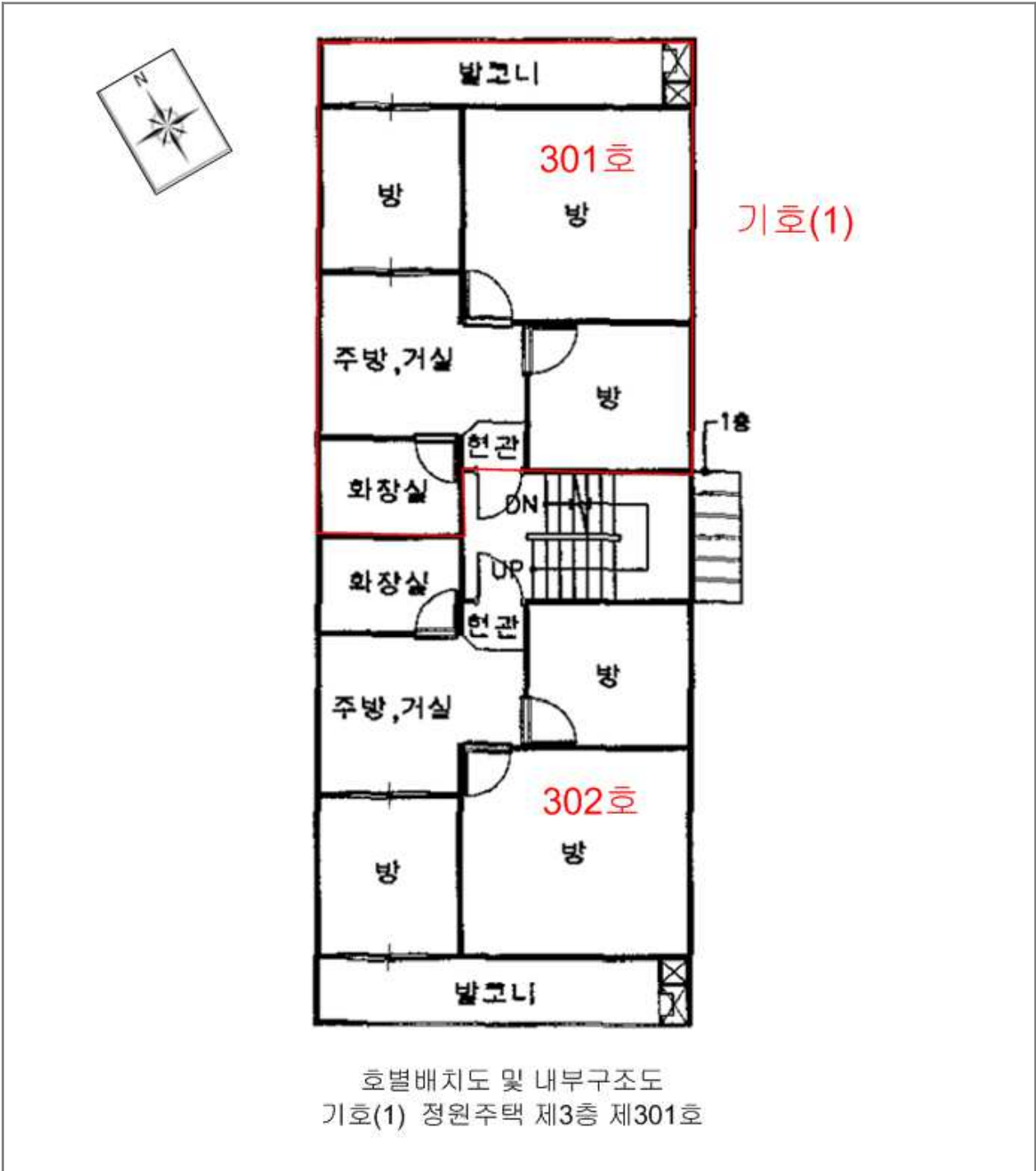
위 치 도

소재지	경기도 수원시 권선구 권선동 1056-2 정원주택 제3층 301호
-----	--------------------------------------



내부구조도

소재지	경기도 수원시 권선구 권선동 1056-2 정원주택 제3층 301호
-----	--------------------------------------



사 진 용 지

소재지

경기도 수원시 권선구 권선동 1056-2



본건전경_북서측에서 촬영



본건전경_북동측에서 촬영

사 진 용 지

소재지

경기도 수원시 권선구 권선동 1056-2



본건 건물 1층 출입구

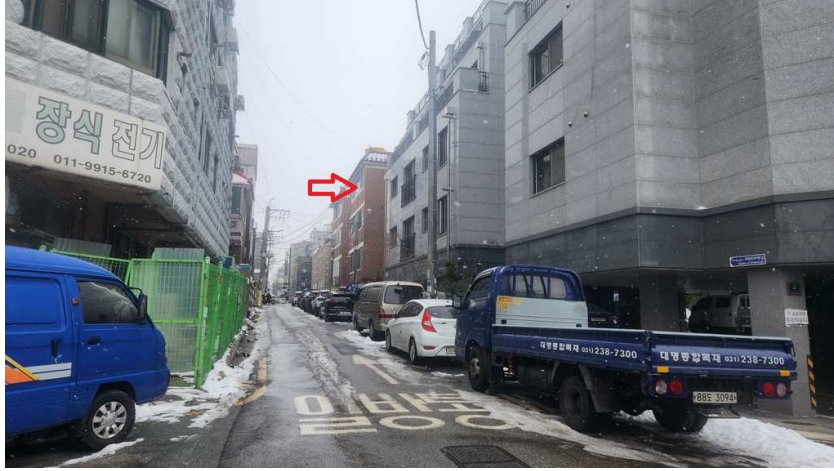


본건 기호(1) 현관

사 진 용 지

소재지

경기도 수원시 권선구 권선동 1056-2



인접도로



주위 환경