

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : 수원지방법원 사법보좌관 김택창
건명 : 유라영 소유물건(2024타경81274)
감정평가서 번호 : 하나 240813-05-002

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

(주)하나감정평가법인 남부지사

HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel: 031-267-4111 Fax: 031-267-4112
경기도 수원시 팔달구 효원로 249번길 46-12 무비하임 201

(부동산) 감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.			
주하나감정평가법인 남부지사 지사장	서상업	(인) 이경원	감정평가사 (인)

감정평가액	이역사천육백만원정 (₩246,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김택창		감정평가 목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 경매15계		
소유자 (대상업체명)	유라영 (2024타경81274)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024. 08. 20	2024. 08. 19 ~ 2024. 08. 20	2024. 08. 21	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	246,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩246,000,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					(인)
	심사자 감정평가사					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 수원시 권선구 세류동 소재 '세류중학교' 남서측 인근에 위치하는 경기도 수원시 권선구 세류동 680-8 204동 5층 502호에 대한 수원지방법원의 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 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 평가대상 물건의 가격조사를 완료한 2024년 08월 20일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 8월 19일 ~ 2024년 8월 20일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

본건의 임대사항은 미상임.

3. 기타 참고사항

- ① 본건의 위치는 '집합건축물대장'상 '건축물현황도'와 '현황 표기' 및 '점유 상태' 등에 의거 확인하였음.
- ② 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ③ 본건의 내부확인은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 시건장치 등으로 인하여 내부확인이 불가능하였는 바, '집합건축물대장'상 '건축물현황도면' 등에 의거 내부도시 하였으니, 추후 경매진행 및 입찰시 재확인바람.
- ④ 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서 토지의 소유권,대지권과 구분건물이 일체로 하여 가격 형성되어 있으나, 감정평가 목적을 감안하여 "한국감정평가사협회"에서 제공된 배분비율 등을 참작하여 소유권,대지권 해당 토지와 구분건물의 배분가격을 별도 표기하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 수원시 권선구 세류동 680-8 204동 5층 502호			
도로명주소	경기도 수원시 권선구 새터로29번길 52-25			
	주용도	공동주택		
	주구조	철근콘크리트구조		
	사용승인	2019.09.05		
	건물규모	층수	지상 5층	
		연면적	659.56 m ²	
	비고	-		

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/층/호	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가)	204/5/502	도시형생활주택 단지형다세대	58.82	10.873	69.693	37.06	84.4

※ 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. 감정평가시 고려사항

-

3. 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	세류동 680-8 204동 3층 000호	도시형생활주택 단지형다세대	70.85	83.947	250,000,000 (@ 3,530,000)	2024.01.28 (2019.09.05)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 가)

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#1

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		2024.01.28/ 2024.08.20	
경기 경부2권 (연립·다세대)	-1.304% (0.98696)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2023.12	99.7
			기준시점 당시 지수	2024.7	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 가) / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
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	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.20	본건은 사례 대비 전유부분의 면적 및 층별효용 등에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.200	-

(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)						
가)	204/5 502	58.82	#1	3,530,000	1.000	0.98696	1.200	4,180,762	245,912,420	246,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

가격수준	본건과 유사성이 인정되는 다세대주택의 시세수준은 약 @4,000,000원/전유m ² ~ @4,200,000원/전유m ² 내외 수준으로 조사되었음.
------	---

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(m ²)		감정평가액(원) (원/전유m ²)	기준 시점	평가 목적
			전유	분양			
(1)	세류동 565-20 2/000	다세대 주택	48.4	56.08	215,000,000	2024.02.29	법원경매
					(@ 4,440,000)		
(2)	세류동 656-1 2/000	다세대 주택	53.91	62.224	218,000,000	2022.02.21	법원경매
					(@ 4,040,000)		
(3)	세류동 680-8 203/3/000	다세대 주택	69.03	81.915	255,000,000	2024.03.04	담보
					(@ 3,690,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	경기 수원시 권선구 2023년 08월 ~ 2024년 07월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	55,693,100,000	44,661,817,720	80.2	538	188	34.9
다세대	19,926,100,000	14,384,615,149	72.2	291	98	33.7
연립	111,000,000	78,500,000	70.7	3	1	33.3

(출처: 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	감정평가액(원)
가)	204동 5층 502호	58.82	37.06	246,000,000

결정의견	평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

2. 기타 참고사항

.

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 권선구 세류동 소재 '세류중학교' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 단독주택 및 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 무난시 됨.

2. 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 무난시 됨.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 건물 중 204동 5층 502호로서,
외벽 : 석재붙임 마감 등,
내벽 : 미상 임.
창호 : 플라스틱 샷시 창호 등 임.

4. 이용상태

본건의 내부확인은 현장조사시 이해관계인 부재 및 시건장치 등으로 인하여 내부확인이 불가능하였는 바, '집합건축물대장'상 '건축물현황도면' 등에 의거 내부도시 하였으며, 공부상 다세대주택 (방3, 주방/식당, 거실, 욕실2, 다용도실, 현관 등)으로 이용 중임.

5. 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스에 의한 개별난방설비 및 승강기 등의 설비가 되어있음.

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)	

본건 일련번호 1)은 인접필지 대비 대체로 등고평탄한 사다리형의 토지로서 공동주택 건부지로 이용 중임.

7. 인접 도로상태등

본건 남서측으로 노폭 약 8미터 내외 포장도로와 접함.

8. 토지이용계획 및 제한상태

■ 일련번호 1)

도시지역, 제1종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군용비행장 소음대책구역 제2종구역<군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 임.

9. 공부와의 차이

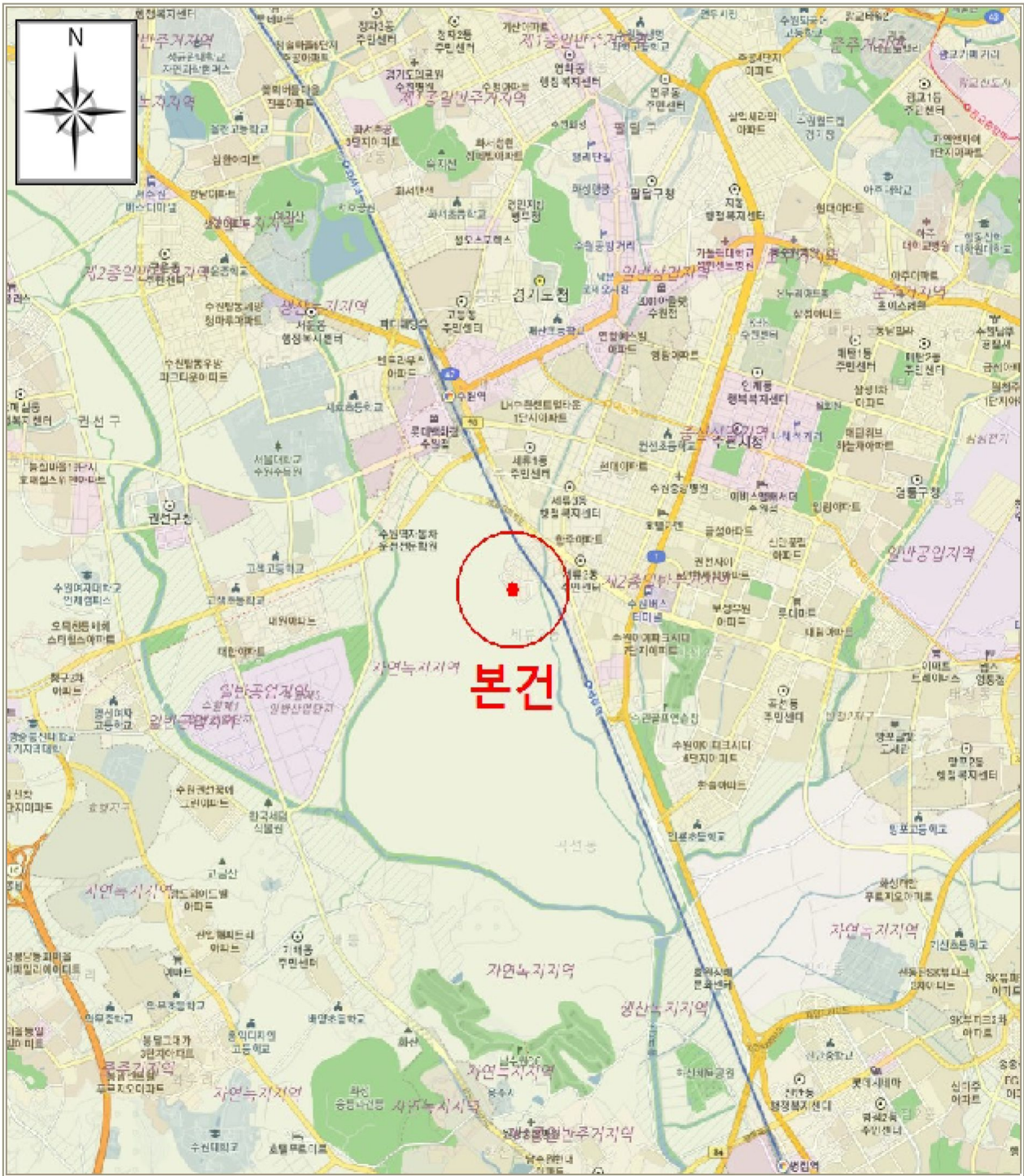
없음.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상 임.

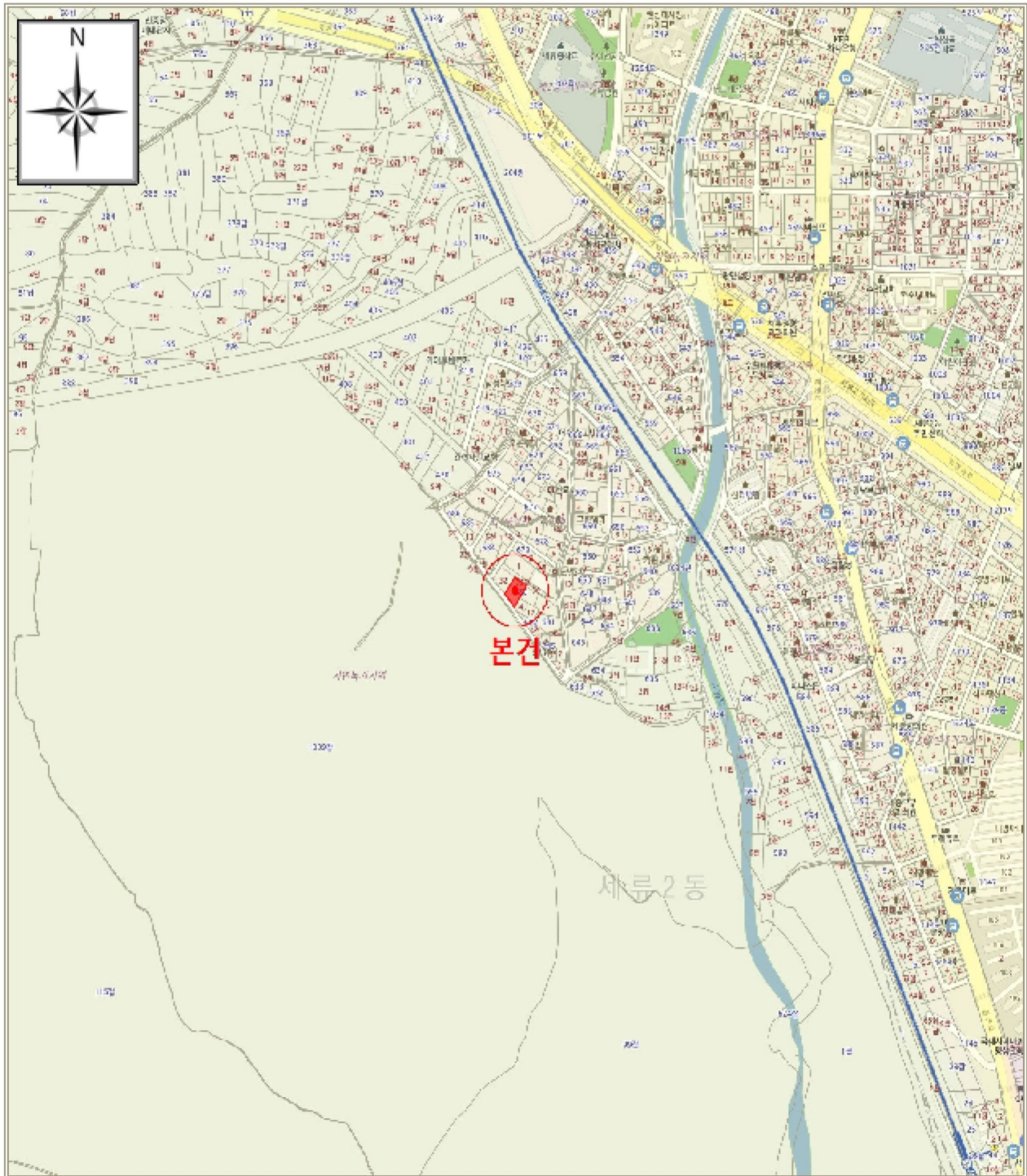
광역 위치도

소재지	경기도 수원시 권선구 세류동 680-8 204동 5층 502호
-----	---------------------------------------



가 격 참 고 도

소재지	경기도 수원시 권선구 세류동 680-8 204동 5층 502호
-----	---------------------------------------



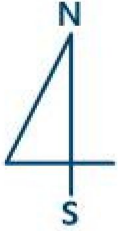
[범 례]

■ 본 건

■ 평가사례

■ 거래사례

건물 내부 구조도



경기도 수원시 권선구 세류동 680-8 204동 5층 502호
(호별배치도 및 내부구조도)

FREE
SCALE



[호별배치도]



[내부구조도]

사 진 용 지

소재지

경기도 수원시 권선구 세류동 680-8 204동 5층 502호



본건 소재 건물



본건 현관



본건 출입구



주위환경

수수료 청구서

감정평가서번호 : 240813-05-002

수원지방법원 사법보좌관 김택창 귀하

육십일만칠천일백원정 (₩617,100.-)

2024-08-12 자 귀 제 『2024타경81274』호로 의뢰하신 『유라영 소유물건(2024타경81274)』대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 "감정인등 선정과 감정료 산정기준 등에 관한 예규" 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역 -

구분	산출근거	금액	
감정평가 수수료	$(246,000,000 \times (11/10,000) + 145,000) \times 0.8$ = 332,480	332,480 원	
실비	자료		
	토지조사비	—	
	물건조사비	【물건조사비】1동 x 10,000원	10,000 원
	공부발급비	등기사항전부증명서 외	1,900 원
	수집비	기타 실비	사진용지
특별응역비		—	
여비	수원시	212,000 원	
합계	천원미만 절사	561,000 원	
정산액	부가가치세 포함	617,100 원	

* (주)하나감정평가법인 남부지사 남부지사 사업자등록번호 : 135-85-35535

송금처

◆ 신한은행 영화동지점

: 100-022-139960

예금주 [(주)하나감정평가법인남부지사]

(주)하나감정평가법인 남부지사

지사장 서상업

(Tel : 031-267-4111 Fax : 031-267-4112)

하나 감정평가법인

하 나 : 제240813-05-002호
수 신 : 경매15계
제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

2024-08-12자 귀 『2024타경81274』호로 의뢰 하신 『유라영 소유물건(2024타경81274)』건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 "감정료의산정기준등에관한예규"에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

감정료 산정 기준

구 분	산 출 방 식			금 액
기 본 감 정 료	감 정 가 격	감 정 료		332,480
	186,363,636	240,000		
	5억원까지	(평가가액 * 1만분의11 + 95,000원) * 0.8		
	10억원까지	(평가가액 * 1만분의9 + 195,000원) * 0.8		
	50억원까지	(평가가액 * 1만분의 8 + 295,000원) * 0.8		
	9,578,571,428	(평가가액 * 1만분의 7 + 795,000원) * 0.8		
	9,578,571,428	6,000,000		
수 수 료	(246,000,000x(11/10,000)+145,000) * 0.8 =332,480			332,480
초과 감정료				
소급 감정료	1. 2년 이상 전의 시가등을 연도별로 가정하는 경우 기본감정료의 초과감정료에 5할 가산			
	2. 현시가등 감정과 소급감정을 동시 에 하는 경우	3회 이하	기본감정료의 2배	
		5회 이하	기본감정료의 3배	
		6회 이하	기본감정료의 4배	
기타 실비				5,000
공부발급비				1,900
물건조사비	【물건조사비】1동 x 10,000원			10,000
여 비	수원시			212,000
공급 가액				617,100
부 가 세				56,100
합 계				₩617,100.-

붙임 : 1. 감정평가서

(주)하나감정평가법인 남부지사

최고의 인재 최상의 팀워크 최적의 솔루션

HANNA (주)하나감정평가법인

문서번호 : 하나 240813-05-002
시행일자 : 2024-08-23
수 신 : 수원지방법원 사법보좌관 김택창
참 조 : -
제 목 : 감 정 평 가 회 보

1. 우리 (주)하나감정평가법인 남부지사의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리며, 귀원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2024. 08. 12자 귀 제 2024타경81274로 의뢰하신 "유라영 소유물건(2024타경81274)"건에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

3. 우리법인은 부가가치세법 제32조(법인의 전자세금계산서의무발행)에 따라 2010년 1월 1일부터 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항을 하단에 기재된 재무팀 팩스나 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

(필요사항 : 사업자등록증사본, 담당자성명, 유무선 전화번호, 이메일주소)

별	1. 감 정 평 가 서	2 부
첨	2. 청 구 서	1 부
	3. 공 부 서 류	1 부
	끝 .	

(주)하나감정평가법인 남부지사
지 사 장 서 상 업

담당감정평가사 : 이 경 원
우편 16236 경기도 수원시 팔달구 효원로 249번길 46-12 무비하임 201
TEL 031-267-4111 FAX 031-267-4112 <http://www.haac.co.kr>
(회계팀) 전화(031)267-4111 FAX (031)267-4112 E-mail : hanavat5@hanmail.net

