

# 감정평가서

건명	망 김대성의 상속재산관리인 김효정 소유물건(2025타경54346)
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김택창
감정서번호	BD2025-0220-101

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 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.

반디감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
장 지 연

감정평가액	일억일천구백만원정 (₩119,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김택창	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 경매15계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	망 김대성의 상속재산관리인 김효정 (2025타경54346)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.02.26	2025.02.21 ~ 2025.02.26	2025.02.27		
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	1개호  이	구분건물	1개호  하  여	-	119,000,000  백
	합 계					₩119,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가개요 및 평가방법

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 수원시 권선구 권선동 소재 “권선1동행정복지센터” 북서측 인근에 위치하는 청우 빌라 2층 202호에 대한 수원지방법원의 경매(강제) 목적의 감정평가입니다.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거, “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없습니다.

### 3. 기준시점 결정 및 가격조사기간

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거, 대상물건의 가격조사완료일자인 2025.02.26.일을 기준시점으로 하였으며, 가격조사기간은 2025.02.21. ~ 2025.02.26.일입니다.

### 4. 감정평가기준 및 방법

#### 가. 감정평가기준

본건의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거 감정평가하였습니다.

#### 나. 감정평가방법

(1) 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있습니다.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- (2) 원가방식이란 원가법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 원가법은 대상물건의 제조달원가에 감가수정을하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.
- (3) 비교방식이란 거래사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.
- (4) 수익방식이란 수익환원법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 수익환원법은 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.
- (5) 공시지가기준법이란 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

### **다. 감정평가방법의 적용 및 시산가액의 조정**

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 감정평가업자는 대상물건별로 정한 감정평가방법(주된 방법)을 적용하여 감정평가하여야 하며, 주된 방법을 적용하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있으며, 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액(시산가액)을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 합니다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니합니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 라. 적용 평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하여 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

## 5. 그 밖의 사항

가. 구분 소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지의 소유권 대지권과 건물을 일괄로 평가하고, 귀 법원 요청에 의거 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으며, 배분내역은 '집합건물의 토지건물 배분비율표'를 참고하되, 건물의 건축년도, 관리상태, 지역적 특성, 개별요인 및 기타 가격형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 결정하였습니다.

나. 본건 호별위치, 내부구조 및 이용상태 등은 이해관계인의 폐문부재 등으로 인하여 집합건축물대장상의 건축물현황도 등에 의거하여 실제와 상이할 수 있으니, 경매 진행시 유의 및 별도확인하시기 바랍니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래 사례비교법을 적용하였습니다.

### 2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 수원시 권선구 권선동 1033 [도로명주소] 경기도 수원시 권선구 권선로668번길 31		
동, 층, 호수	청우빌라 제2층 제202호		
용도	공동주택	사용승인일	2003.08.04
면적	전유면적(㎡)	공용부분면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	33.87	3.95	16.03

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3. 거래사례의 선정

#### 가. 인근 유사부동산의 거래사례

(자료출처 : 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서)

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원) (전유면적당가)	거래시점
						사용승인일
A	권선동 95*_*	2층/***호	37.46	30.5875	115,000,000 (3,069,941)	2023.10.07
						1990.08.31
B	권선동 10**	4층/***호	33.87	16.03	120,000,000 (3,542,958)	2024.05.03
						2003.08.04
C	권선동 10**	2층/***호	33.87	16.03	120,000,000 (3,542,958)	2023.11.29
						2003.08.04
D	권선동 10**_*	4층/***호	64.57	39.3218	198,000,000 (3,066,440)	2024.07.02
						2011.11.08

#### 나. 비교사례의 선정

본건 인근에 소재하는 거래사례 중, 대상물건과 위치적, 물적유사성이 높으며, 비교적 최근의 거래사례인 사례B를 비교거래사례로 선정하였습니다.

### 4. 사정보정치의 산정

본 사례는 실거래신고된 사례로 매도자와 매수자사이의 정상거래사례로 판단됩니다.(1.000)

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 5. 시점수정치의 산정

가. 한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사, 연립다세대 매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기 경부2권 연립다세대 매매가격지수”를 활용하여 산정하였습니다.

#### 나. 시점수정치 산정

구 분	가격지수	기간
거래사례의 거래시점(2024년04월) 가격지수	99.3	2024.05.03. ~ 2025.02.26.
대상물건의 기준시점(2025년01월) 가격지수	98.4	
시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	$98.4/99.3 \approx 0.99094$	

※ 거래시점 : 2024.05.03, 2024년04월 지수를 적용 함.

※ 기준시점 : 2025.02.26, 2025년01월 지수를 적용 함.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 6. 개별요인(가치형성요인) 비교치의 산정

조건	세부항목	비교치	비 고
외부요인	대중교통의 편의성	1.00	대등시됨.
	교육시설 등의 배치		
	도심지,상업,업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	대등시됨.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성 등		
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	대등시됨.
	베란다의 유무 및 면적의 대소		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등시됨.
비교치계		1.000	

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

구분	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정금액 (원)	비준가격 (원)
1	3,542,958	1.000	0.99094	1.000	3,510,859	33.87	118,912,794	119,000,000

## Ⅲ. 감정평가액의 결정

### 1. 인근 평가사례

(출처:KAPA HUB PLUS)

기호	소재지	층	전유면적 (㎡)	감정평가액(원)	기준시점	사용승인	비고
				단가(원/㎡)			
가	권선동 96*-*	4층	69.07	189,000,000	2023.11.20	2001.03.26	경매
				2,736,354			
나	권선동 10**-*	3층	48	156,000,000	2025.01.31	1991.03.14	경매
				3,250,000			

### 2. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가사례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정하였습니다.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3. 감정평가액 : 119,000,000원

기호	소재지/건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
1	경기도 수원시 권선구 권선동 1033 청우빌라	제2층 제202호	33.87	16.03	119,000,000



# 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 권선동 소재 "권선1동행정복지센터" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 단독주택, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통시됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 버스정류장 등이 소재하는 등 일반교통사정은 보통시됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 철근콘크리트지붕 5층 건물내 2층 202호로서,

외벽 : 페인팅 및 드라이비트 마감 등.  
창호 : 샷시창등임.

## (4) 이용상태

공동주택(다세대주택)으로 이용중인 상태임.

## (5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비 등이 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) |

사다리유사형의 토지로, 공동주택 건부지 등으로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

북동측으로 로폭 약6미터, 북서측으로 로폭 약8미터의 포장도로 등을 통하여 접근가능함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 제2종일반주거지역 , 소로2류(폭 8m~10m)(접합) , 소로3류(폭 8m 미만)(접합),  
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지  
및 군사시설 보호법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>,  
과밀억제권역<수도권정비계획법> 임.

### (9) 공부와의 차이

--.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역위치도



소재지

경기도 수원시 권선구 권선동 1033 청우빌라 2층 202호

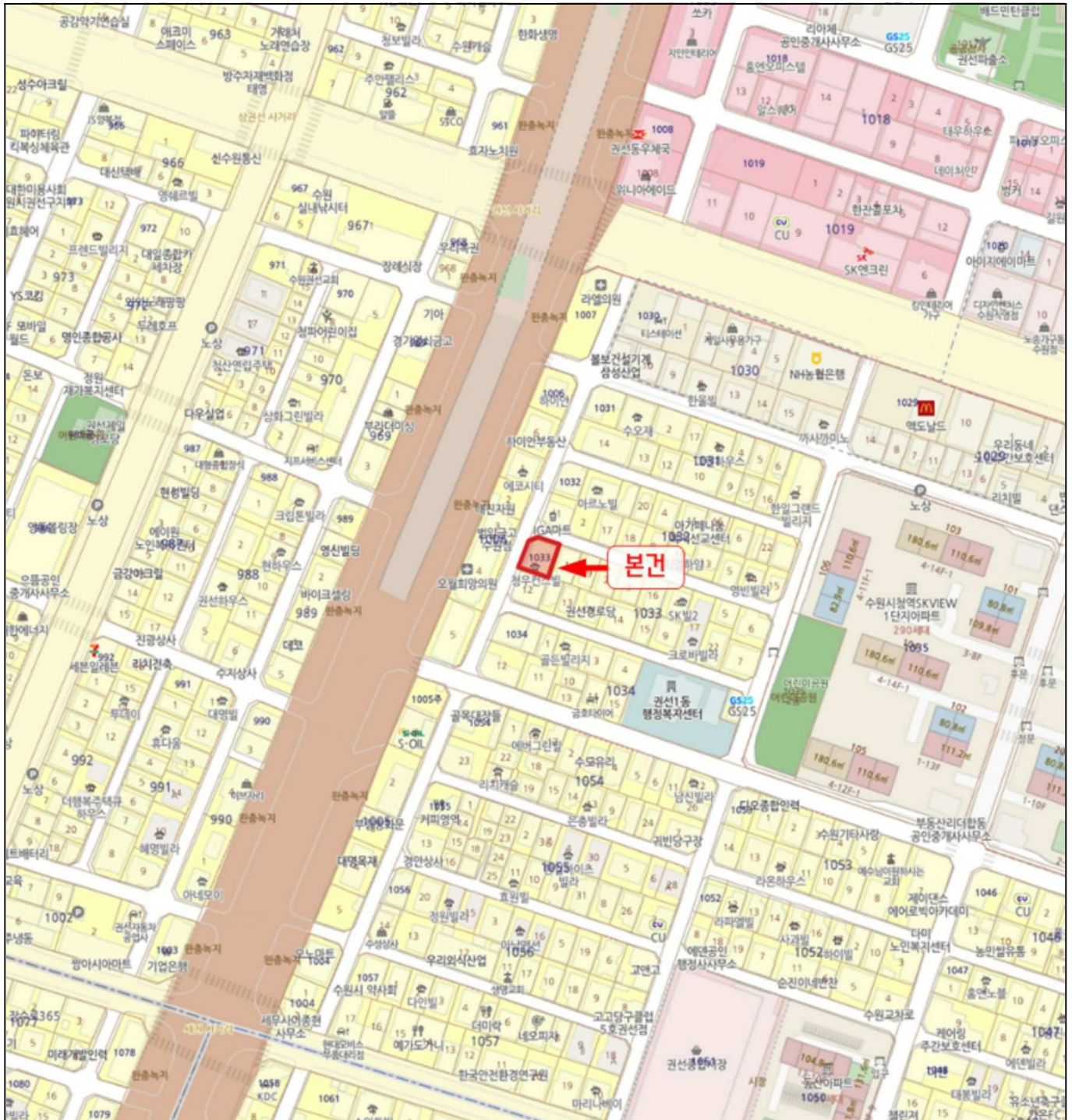


# 위치도



소재지

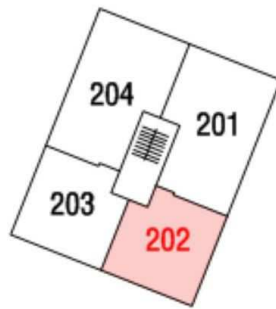
경기도 수원시 권선구 권선동 1033 청우빌라 2층 202호



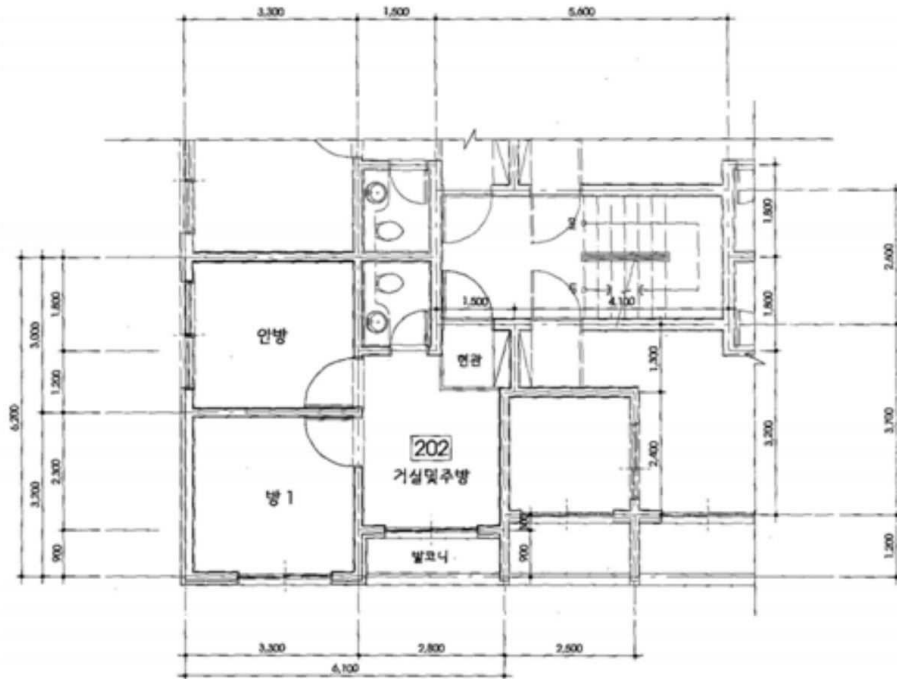
# 건물개황도

< 호별 배치도 >

Non Scale



< 내부구조도 >

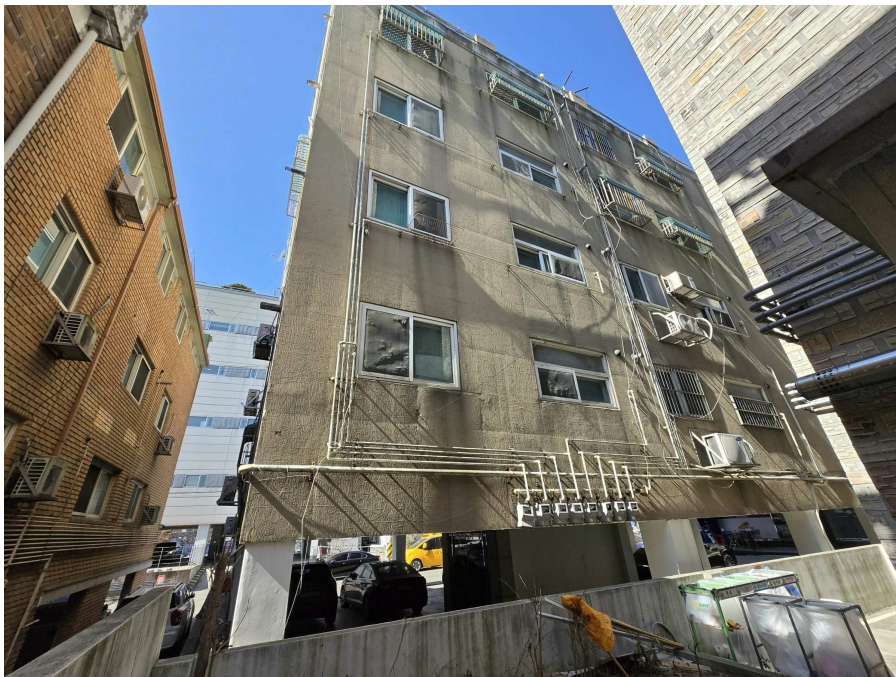


< 권선동 1033 청우빌라 제2층 제202호 >

# 사 진 용 지



본건



본건

# 사 진 용 지



주위 환경



1층 부분

# 사 진 용 지



2층 부분



본건