

# 감정평가서

## Appraisal Report

의뢰인 : 수원지방법원 사법보좌관 배철형  
건 명 : 주식회사하우스빌더스 소유물건  
(2025타경55061)  
번호 : TA4-2503-3002

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.



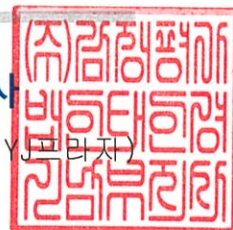
TAEIN APPRAISAL CO., LTD.

감정평가법인 **태인** 경기남부지사

경기도 수원시 권선구 호매실로104번길 24-36, 407호(호매실동, YJ프라자)

TEL.031-227-8442

FAX.031-227-8443



# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
최유경

최유경



(주)감정평가법인 태인 경기남부지사

(서명또는인)



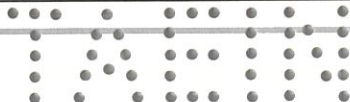
감정평가액	오십육억팔백만원정 (₩5,608,000,000.-)			
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 배철형	감정평가 목 적	경매	
제출처	수원지방법원 경매5계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	주식회사하우스빌더스 (2025타경55061)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.03.26	2025.03.26	2025.03.27

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	26개호  이	구분건물  하	26개호  여	-  백	5,608,000,000
합계					₩5,608,000,000	

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사  
조윤주

조윤주



## I 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 수원시 권선구 권선동 소재 '수원올림픽공원' 남측 인근에 위치하는 구분건물(소노하임, 제1층 제102호 외 25개호)로서, 수원지방법원 임의경매(2025타경55061)를 목적으로 하는 감정평가임.

### 2. 감정평가의 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」등 관계 법령의 규정 및 제반 감정평가이론에 근거하여 작성하였음.

### 3. 기준가치 및 기준시점

#### 가. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라, 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상 물건의 가액인 [시장가치]를 기준으로 감정평가함.

#### 나. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거, 가격조사완료일인 [2025년 03월 26일] 임.



## 4. 실지조사 실시기간 및 내용, 감정평가 조건

### 가. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 [2025년 03월 26일]에 실지조사를 하여 대상 물건 및 대상 물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

### 나. 감정평가 조건

없음.

## 5. 기타 사항

- 본건의 소재지, 지번, 호수 등은 귀 제시목록에 의하였으며, 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 내부구조확인이 곤란하여 건축물대장상 도면 및 외부관찰 등에 의하였으니, 경매 진행시 참고 바람.
- 본건은 후첨 '호별배치도 및 내부구조도'와 같이 발코니확장 등 공부상 전유면적에 포함되지 아니한 추가면적이 있으나, 이는 적법한 확장면적으로서 본건의 사용·수익·처분에는 영향을 미치지 않는다고 판단되는 바, 이를 고려하여 감정평가하였으니, 경매 진행시 참고 바람.
- 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 평가명령에 따라 대상부동산의 평가액을 '집합건물 토지·건물 배분비율표(한국부동산연구원)' 상의 배분비율 등을 고려하여 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였음.



## II 감정평가 방법

### 1. 감정평가 근거법령

#### 가. 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조 [기준]

① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

#### 나. 감정평가에 관한 규칙 제11조 [감정평가 방식]

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

다. 감정평가에 관한 규칙 제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액조정]

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

라. 감정평가에 관한 규칙 제16조 [토지와 건물의 일괄감정평가]

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.



## 2. 본건에 적용한 감정평가방법

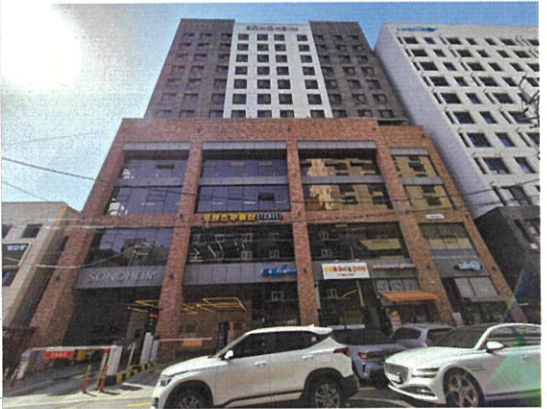
- 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상인 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라, 인근 유사 부동산의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별, 향별, 위치별 효용성 등의 제반 가치형성요인을 종합적으로 고려하여, 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하였음.
- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 본건 평가대상 물건의 특성 및 현실적인 수익, 비용 자료 수집의 어려움 등으로 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.



## Ⅲ 대상 물건의 개요

### 1. 전체 건물 개요

[출처: 집합건축물대장]

소재지	경기도 수원시 권선구 권선동 1020-3외 1필지	
	[도로명] 경기도 수원시 권선구 경수대로384번길 60	
명칭	소노하임	
주구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	
연면적	4,361.64㎡	
규모	지하 2층/ 지상 12층	
주용도	공동주택	
사용승인일	2022.02.17	
비고	-	

### 2. 감정평가 대상물건

[출처: 집합건축물대장 및 등기사항전부증명서]

일련번호	층 / 호	전유면적 (㎡)	주거공유면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도
(1)	1층/102호	45.08	-	45.08	18.05	제1종근린생활시설 (소매점)
(2)	1층/103호	45.08	-	45.08	18.05	제1종근린생활시설 (소매점)
(3)	5층/507호	17.82	11.89	29.71	7.13	도시형생활주택 (원룸형)
(4)	5층/508호	17.82	11.89	29.71	7.13	도시형생활주택 (원룸형)



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[출처: 집합건축물대장 및 등기사항전부증명서]

일련 번호	층 / 호	전유면적 (㎡)	주거공유면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도
(5)	5층/509호	17.76	12.38	30.14	7.11	도시형생활주택 (원룸형)
(6)	6층/601호	15	10.5	25.5	6	도시형생활주택 (원룸형)
(7)	6층/602호	17.82	11.89	29.71	7.13	도시형생활주택 (원룸형)
(8)	6층/603호	17.82	11.89	29.71	7.13	도시형생활주택 (원룸형)
(9)	7층/701호	15	10.5	25.5	6	도시형생활주택 (원룸형)
(10)	7층/702호	17.82	11.89	29.71	7.13	도시형생활주택 (원룸형)
(11)	7층/703호	17.82	11.89	29.71	7.13	도시형생활주택 (원룸형)
(12)	7층/704호	17.82	11.89	29.71	7.13	도시형생활주택 (원룸형)
(13)	7층/705호	15	10.5	25.5	6	도시형생활주택 (원룸형)
(14)	7층/706호	17.82	11.89	29.71	7.13	도시형생활주택 (원룸형)
(15)	7층/707호	17.82	11.89	29.71	7.13	도시형생활주택 (원룸형)
(16)	7층/708호	17.82	11.89	29.71	7.13	도시형생활주택 (원룸형)
(17)	7층/709호	17.82	11.89	29.71	7.13	도시형생활주택 (원룸형)
(18)	12층/1201호	15	10.5	25.5	6	도시형생활주택 (원룸형)
(19)	12층/1202호	17.82	11.89	29.71	7.13	도시형생활주택 (원룸형)
(20)	12층/1203호	17.82	11.89	29.71	7.13	도시형생활주택 (원룸형)
(21)	12층/1204호	17.82	11.89	29.71	7.13	도시형생활주택 (원룸형)
(22)	12층/1205호	15	10.5	15	6	도시형생활주택 (원룸형)



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[출처: 집합건축물대장 및 등기사항전부증명서]

일련 번호	층 / 호	전유면적 (㎡)	주거공유면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도
(23)	12층/1206호	17.82	11.89	29.71	7.13	도시형생활주택 (원룸형)
(24)	12층/1207호	17.82	11.89	29.71	7.13	도시형생활주택 (원룸형)
(25)	12층/1208호	17.82	11.89	29.71	7.13	도시형생활주택 (원룸형)
(26)	12층/1209호	17.82	11.89	29.71	7.13	도시형생활주택 (원룸형)

비고사항 : -



## IV 거래사례비교법에 의한 감정평가액 산출

### 1. 개요

본 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치 형성 요인이 같거나 비슷한 물건의 거래 사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

거래사례단가, 대상물건 평가단가 단위 : (원/㎡)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{거래사례} & & \times & & & & \\ \text{단가} & & & \text{사정보정} & \times & \text{시점수정} & \times \\ & & & & & & \text{가치형성요인} \\ & & & & & & \text{비교} \\ & & & & & & = \\ & & & & & & \text{대상물건} \\ & & & & & & \text{평가단가} \end{array}$$

### 2. 거래사례의 선정

#### 가. 인근 유사 부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계]

기 호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점	비고
							사용승인일	
#1	팔달구 인계동 1119-** 비엘에스 프라자	1층/1**호	61.2	27.97	1,120,000,000	18,300,654	2024.03.25	-
							2015.05.29	
#2	팔달구 인계동 11** 대원콤비 프라자	1층/1**호	29.6	6.178	600,000,000	20,270,270	2024.06.12	-
							1996.02.08	
#3	권선구 권선동 1014-* 스페이스 앤 이룸타워	1층/1**호	106.76	19.83	1,670,000,000	15,642,563	2023.08.11	-
							2022.11.11	
#4	권선구 권선동 1018-* 수원시청역마크타워	9층/9**호	14.0368	6.1751	130,000,000	9,261,370	2024.10.11	-
							2020.03.19	



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계]

기 호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점	비고
							사용승인일	
#5	팔달구 인계동 1022- * 센트럴 하임	10층/10**호	14.64	5.65	140,000,000	9,562,842	2024.11.25	-
							2021.03.17	
#6	팔달구 인계동 1132- ** 테라스더아델라움	8층/8**호	15.87	6.222	140,000,000	8,821,676	2023.03.14	-
							2020.10.30	
#7	팔달구 인계동 1020- * 퀸즈플레이스	7층/7**호	17.16	6.5	160,000,000	9,324,009	2024.05.28	-
							2021.05.14	

### 나. 거래사례 선정

본건은 인근지역 내 거래사례로서 그 거래 사정이 정상적이라고 인정되며, 전유면적 등 제반 가치형성 요인이 유사하여 가장 비교가능성이 높은 다음의 거래사례를 비교사례로 선정함.

일련번호	비교사례 선정
(1),(2)	#1
(3)~(26)	#4

## 3. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격 수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 정상적인 사례가격으로 판단되는바 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (1,000)



## 4. 시점수정

### 가. 일련번호 (1),(2) / 비교사례 #1

시점수정이란 비교사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 비교 사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 수정하는 작업을 말하며, 한국부동산원에서 발표하는 **상업용부동산 자본수익률**을 활용하여 산정함.

#### [집합상가 자본수익률 - 경기]

연도	1분기	2분기	3분기	4분기
2024	0.36	0.43	0.32	0.15
2025	미발표	-	-	-

[출처 : 한국부동산원 부동산통계정보시스템]

기 간	지역 / 유형	시점수정치	비 고
24.03.25 ~25.03.26	경기/ 집합상가	1.01070	$(1+0.0036*7/91)*(1+0.0043)*(1+0.0032)$ $*(1+0.0015)*(1+0.0015*85/92)$ = 1.01070

-기준시점 현재 지수가 발표되지 않아, 최종 발표(2024년 4분기)를 기준으로 시점수정치를 산출하였음.

### 나. 일련번호 (3)~(26) / 비교사례 #4

시점수정이란 비교사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 비교 사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 수정하는 작업을 말하며, 한국부동산원에서 발표하는 **매매가격지수**를 활용하여 산정함.

[기준월 : 2021.06 = 100]

기 간	지역 / 유형	매매 가격지수	시점수정치	비 고
24.10.11 ~25.03.26	경기 경부2권/ 연립다세대	24년 09월 : 98.3	1.00102	98.4/98.3 = 1.00102
		25년 02월 : 98.4		

-거래시점 : 2024.10.11., 2024년09월 지수를 적용 함.

-기준시점 : 2025.03.26., 2025년02월 지수를 적용 함.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 가치형성요인 비교

### 가. 일련번호 (1),(2) / 비교사례 #1

항목	세 부 항 목
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성
	건물전체의 공실률
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율
	건물의 구조 및 마감상태
	건물의 규모 및 최고층수
호별요인	층별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	주출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	향별 효용
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

일련 번호	비교 사례	외부 요인	내부 요인	호별 요인	기타 요인	개별요인 비교치	비고
(1),(2)	#1	0.98	1.03	1.01	1.00	1.019	본건은 거래사례 대비 외부요인(고객의 유동성 등)에서 열세하나, 내부요인(건물 규모, 노후도 등) 및 호별요인(전유부분의 면적 등)에서 우세하여, 전반적으로 우세함.



나. 일련번호 (3)~(26) / 비교사례 #4

항목	세 부 항 목
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편의시설과의 배치
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드
	단지내 총 세대수 및 최고층수
	단지내 면적구성(대·중·소), 단지내 통로구조(복도식/계단식)
	건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

일련 번호	비교 사례	외부 요인	내부 요인	호별 요인	기타 요인	개별요인 비교치	비고
(3)~(5)	#4	1.00	1.01	1.04	1.00	1.050	본건은 거래사례 대비 내부요인(건물 노후도 등) 및 호별요인(층별효용 열세하나, 테라스 등에서 우세)에서 우세함.
(6)	#4	1.00	1.01	1.02	1.00	1.030	본건은 거래사례 대비 내부요인(건물 노후도 등) 및 호별요인(층별효용 열세하나, 전유부분의 면적 등에서 우세)에서 우세함.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	비교 사례	외부 요인	내부 요인	호별 요인	기타 요인	개별요인 비교치	비고
(7),(8)	#4	1.00	1.01	0.99	1.00	1.000	본건은 거래사례 대비 내부요인(건물 노후도 등)에서 우세하나, 호별요인(층별효용 등)에서 열세하여, 전반적으로 대등함.
(9)	#4	1.00	1.01	1.02	1.00	1.030	본건은 거래사례 대비 내부요인(건물 노후도 등) 및 호별요인(층별효용 열세하나, 전유부분의 면적 등에서 우세)에서 우세함.
(10)~(12)	#4	1.00	1.01	0.99	1.00	1.000	본건은 거래사례 대비 내부요인(건물 노후도 등)에서 우세하나, 호별요인(층별효용 등)에서 열세하여, 전반적으로 대등함.
(13)	#4	1.00	1.01	1.02	1.00	1.030	본건은 거래사례 대비 내부요인(건물 노후도 등) 및 호별요인(층별효용 열세하나, 전유부분의 면적 등에서 우세)에서 우세함.
(14)~(17)	#4	1.00	1.01	0.99	1.00	1.000	본건은 거래사례 대비 내부요인(건물 노후도 등)에서 우세하나, 호별요인(층별효용 등)에서 열세하여, 전반적으로 대등함.
(18)	#4	1.00	1.01	1.04	1.00	1.050	본건은 거래사례 대비 내부요인(건물 노후도 등) 및 호별요인(층별효용, 전유부분의 면적 등)에서 우세함.
(19)~(21)	#4	1.00	1.01	1.01	1.00	1.020	본건은 거래사례 대비 내부요인(건물 노후도 등) 및 호별요인(층별효용 등)에서 우세함.



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	비교 사례	외부 요인	내부 요인	호별 요인	기타 요인	개별요인 비교치	비고
(22)	#4	1.00	1.01	1.04	1.00	1.050	본건은 거래사례 대비 내부요인(건물 노후도 등) 및 호별요인(층별효용, 전유부분의 면적 등) 에서 우세함.
(23)~(26)	#4	1.00	1.01	1.01	1.00	1.020	본건은 거래사례 대비 내부요인(건물 노후도 등) 및 호별요인(층별효용 등)에서 우세함.

## 6. 거래사례비교법에 의한 감정평가액

$$\text{산식} = \text{거래사례단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인} \times \text{전유면적(m}^2\text{)}$$

일련 번호	거래사례단가 (원/m <sup>2</sup> )	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	전유면적 (m <sup>2</sup> )	산출가액 (원)	결정가액 (원)
(1)	18,300,654	1.000	1.01070	1.019	45.08	849,663,510	850,000,000
(2)	18,300,654	1.000	1.01070	1.019	45.08	849,663,510	850,000,000
(3)	9,261,370	1.000	1.00102	1.050	17.82	173,466,249	173,000,000
(4)	9,261,370	1.000	1.00102	1.050	17.82	173,466,249	173,000,000
(5)	9,261,370	1.000	1.00102	1.050	17.76	172,882,188	173,000,000
(6)	9,261,370	1.000	1.00102	1.030	15	143,234,116	143,000,000
(7)	9,261,370	1.000	1.00102	1.000	17.82	165,205,952	165,000,000



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

$$\text{산식} = \text{거래사례단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인} \times \text{전유면적(m}^2\text{)}$$

일련 번호	거래사례단가 (원/m <sup>2</sup> )	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	전유면적 (m <sup>2</sup> )	산출가액 (원)	결정가액 (원)
(8)	9,261,370	1.000	1.00102	1.000	17.82	165,205,952	165,000,000
(9)	9,261,370	1.000	1.00102	1.030	15	143,234,116	143,000,000
(10)	9,261,370	1.000	1.00102	1.000	17.82	165,205,952	165,000,000
(11)	9,261,370	1.000	1.00102	1.000	17.82	165,205,952	165,000,000
(12)	9,261,370	1.000	1.00102	1.000	17.82	165,205,952	165,000,000
(13)	9,261,370	1.000	1.00102	1.030	15	143,234,116	143,000,000
(14)	9,261,370	1.000	1.00102	1.000	17.82	165,205,952	165,000,000
(15)	9,261,370	1.000	1.00102	1.000	17.82	165,205,952	165,000,000
(16)	9,261,370	1.000	1.00102	1.000	17.82	165,205,952	165,000,000
(17)	9,261,370	1.000	1.00102	1.000	17.82	165,205,952	165,000,000
(18)	9,261,370	1.000	1.00102	1.050	15	146,015,361	146,000,000
(19)	9,261,370	1.000	1.00102	1.020	17.82	168,510,071	169,000,000
(20)	9,261,370	1.000	1.00102	1.020	17.82	168,510,071	169,000,000
(21)	9,261,370	1.000	1.00102	1.020	17.82	168,510,071	169,000,000
(22)	9,261,370	1.000	1.00102	1.050	15	146,015,361	146,000,000



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

$$\text{산식} = \text{거래사례단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인} \times \text{전유면적(m}^2\text{)}$$

일련 번호	거래사례단가 (원/m <sup>2</sup> )	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	전유면적 (m <sup>2</sup> )	산출가액 (원)	결정가액 (원)
(23)	9,261,370	1.000	1.00102	1.020	17.82	168,510,071	169,000,000
(24)	9,261,370	1.000	1.00102	1.020	17.82	168,510,071	169,000,000
(25)	9,261,370	1.000	1.00102	1.020	17.82	168,510,071	169,000,000
(26)	9,261,370	1.000	1.00102	1.020	17.82	168,510,071	169,000,000



## V 감정평가액의 결정의견

### 1. 참고 자료

#### 가. 인근 유사 부동산의 감정평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회]

기 호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	감정평가액(원)	기준시점	평가목적
				원/전유면적	사용승인일	
a	팔달구 인계동 1022-* 센트럴 하임	1층/1**호	52.06	996,000,000	2024.06.05	법원경매
				@19,131,771	2021.03.17	
b	권선구 권선동 1013-* 테마	1층/1**호	201.49	3,260,000,000	2023.10.23	법원경매
				@16,179,463	2022.05.30	
c	권선구 권선동 1018-** 알스퀘어	1층/1**호	24.48	428,000,000	2024.04.19	담보
				@17,483,660	2024.03.28	
d	권선구 권선동 1011-** 제이프라디움	6층/6**호	20.64	241,000,000	2024.12.04	법원경매
				@11,676,357	2021.01.14	
e	권선구 권선동 1010-* 파크앤시티타워2	12층/12**호	17.28	170,000,000	2024.06.13	법원경매
				@9,837,963	2022.01.21	
f	권선구 권선동 1018-* 수원시청역마크타워	9층/9**호	14.04	130,000,000	2024.07.10	시가참고
				@9,259,259	2020.03.19	

#### 나. 경매 용도별 매각통계

[출처 : 법원경매정보]

경기도 수원시 권선구 2024.02~2025.03			
구 분	매각율(%)	매각가율(%)	비고
연립주택, 다세대	24.6	71.2	최근 1년 평균
상가	100	111.7	최근 1년 평균
근린시설	14.5	95.9	최근 1년 평균



다. 인근 지역 유사부동산 가격수준

**가격 수준**

본건과 유사한 근린생활시설의 가격은 전유면적당 20,000,000원/㎡ 내외 및 도시형생활주택(원룸형)의 가격은 전유면적당 10,000,000원/㎡ 내외 수준이며, 위치별, 층별, 향별 호용 및 전유부분의 면적 등에 따라 차이가 존재함.

**2. 감정평가액 결정 및 결정의견**

상기의 감정평가 사례, 거래사례 및 인근 유사물건의 가격수준, 참고자료 등을 종합 참작한 바, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 아래와 같이 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

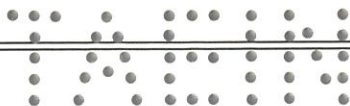
일련 번호	구 분	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
(1)~(26)	경기도 수원시 권선구 권선동 1020-3 소노하임 제1층 제101호 외 25개호	503.68	5,608,000,000	근린생활시설 및 도시형생활주택
<b>합 계</b>			5,608,000,000	

끝.



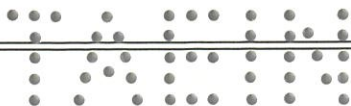
# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
1	경기도 수원시 권선구 권선동  [도로명주소] 경기도 수원시 권선구 경수대로 384번길 60	1020-3, 1020-4 소노하임	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 12층					
						지2층			529.48
						지1층			454.27
						1층			300.88
						2층			330.41
						3층			419.92
						4층			419.92
						5층			237.47
						6층			238.47
						7층			238.47
						8층			238.47
						9층			238.47
						10층			238.47
						11층			238.47
	12층	238.47							
2	경기도 수원시 권선구 권선동	1020-3	대	중심상업지역	463.1				
(1)	동소	1020-4	대	중심상업지역  (내) 철근콘크리트구조 제1층 제102호	219.4		850,000,000	비준가액 (공용면적 포함)	
					45.08	45.08			
					18.05				
					682.5x----- 682.5	18.05			
				1.2 소유권대지권					
							배분내역		
							토 지 · 건물		
							토 지 :	340,000,000	
							건 물 :	510,000,000	



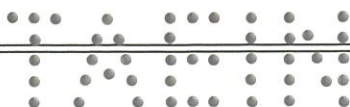
# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(2)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제103호	45.08	45.08	850,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					18.05			
				1.2 소유권대지권	682.5x----- 682.5	18.05		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :		
(3)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제507호	17.82	17.82	173,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					7.13			
				1.2 소유권대지권	682.5x----- 682.5	7.13		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :		
(4)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제508호	17.82	17.82	173,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					7.13			
				1.2 소유권대지권	682.5x----- 682.5	7.13		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :		
(5)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제509호	17.76	17.76	173,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					7.11			
				1.2 소유권대지권	682.5x----- 682.5	7.11		



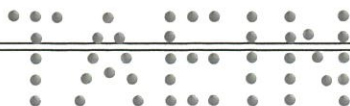
# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(6)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제601호	15	15	배분내역 토 지 : 69,200,000 건 물 : 103,800,000  143,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					6			
					682.5x----- 682.5	6		
(7)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제602호	17.82	17.82	배분내역 토 지 : 57,200,000 건 물 : 85,800,000  165,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					7.13			
					682.5x----- 682.5	7.13		
(8)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제603호	17.82	17.82	배분내역 토 지 : 66,000,000 건 물 : 99,000,000  165,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					7.13			
					682.5x----- 682.5	7.13		
							토지·건물 토 지 : 66,000,000 건 물 : 99,000,000	



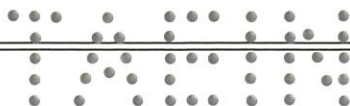
# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(9)				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제701호	15	15	143,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					6			
				1.2 소유권대지권	682.5x----- 682.5	6		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		57,200,000	
					건 물 :		85,800,000	
(10)				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제702호	17.82	17.82	165,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					7.13			
				1.2 소유권대지권	682.5x----- 682.5	7.13		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		66,000,000	
					건 물 :		99,000,000	
(11)				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제703호	17.82	17.82	165,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					7.13			
				1.2 소유권대지권	682.5x----- 682.5	7.13		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		66,000,000	
					건 물 :		99,000,000	
(12)				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제704호	17.82	17.82	165,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					7.13			
				1.2 소유권대지권	682.5x----- 682.5	7.13		



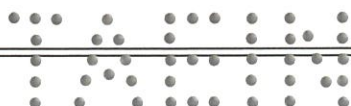
# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(13)				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제705호	15	15	배분내역 토 지 : 66,000,000 건 물 : 99,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					6	6		
			1.2 소유권대지권	682.5x----- 682.5				
(14)				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제706호	17.82	17.82	배분내역 토 지 : 57,200,000 건 물 : 85,800,000	비준가액 (공용면적 포함)
					7.13	7.13		
			1.2 소유권대지권	682.5x----- 682.5				
(15)				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제707호	17.82	17.82	배분내역 토 지 : 66,000,000 건 물 : 99,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					7.13	7.13		
			1.2 소유권대지권	682.5x----- 682.5				
(16)				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제708호	17.82	17.82	배분내역 토 지 : 66,000,000 건 물 : 99,000,000	비준가액



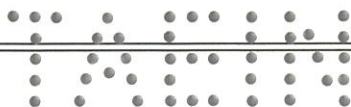
# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(17)				1,2 소유권대지권	7.13			(공용면적 포함)
					682.5x----- 682.5	7.13		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	66,000,000	
						건 물 :	99,000,000	
				(내)				
				철근콘크리트구조				
				제7층 제709호	17.82	17.82	165,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
(18)				1,2 소유권대지권	7.13			(공용면적 포함)
					682.5x----- 682.5	7.13		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	66,000,000	
						건 물 :	99,000,000	
				(내)				
				철근콘크리트구조				
				제12층 제1201호	15	15	146,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
(19)				1,2 소유권대지권	6			(공용면적 포함)
					682.5x----- 682.5	6		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	58,400,000	
						건 물 :	87,600,000	
				(내)				
				철근콘크리트구조				
				제12층 제1202호	17.82	17.82	169,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
(19)				1,2 소유권대지권	7.13			(공용면적 포함)
					682.5x----- 682.5	7.13		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	67,600,000	
						건 물 :	101,400,000	



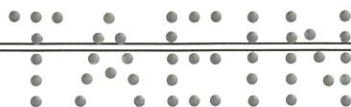
# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(20)				(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1203호	17.82	17.82	169,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1.2 소유권대지권	7.13 682.5x----- 682.5	7.13		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		67,600,000	
					건 물 :		101,400,000	
(21)				(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1204호	17.82	17.82	169,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1.2 소유권대지권	7.13 682.5x----- 682.5	7.13		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		67,600,000	
					건 물 :		101,400,000	
(22)				(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1205호	15	15	146,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1.2 소유권대지권	6 682.5x----- 682.5	6		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		58,400,000	
					건 물 :		87,600,000	
(23)				(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1206호	17.82	17.82	169,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1.2 소유권대지권	7.13 682.5x----- 682.5	7.13		



# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
(24)				(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1207호	682.5		배분내역 토 지 : 67,600,000 건 물 : 101,400,000	비준가액 (공용면적 포함)	
					17.82	17.82			
					7.13	7.13			
(25)				1.2 소유권대지권  (내) 철근콘크리트구조 제12층 제1208호	682.5x-----		배분내역 토 지 : 67,600,000 건 물 : 101,400,000	비준가액 (공용면적 포함)	
					17.82	17.82			
					7.13	7.13			
(26)				1.2 소유권대지권  (내) 철근콘크리트구조 제12층 제1209호	682.5x-----		배분내역 토 지 : 67,600,000 건 물 : 101,400,000	비준가액 (공용면적 포함)	
					17.82	17.82			
					7.13	7.13			
합 계					682.5		₩5,608,000,000.-		
					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 권선동 소재 '수원올림픽공원' 남측 인근에 위치하며, 주위는 오피스텔 및 도시형생활주택, 숙박시설, 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지대로서, 제반 주위환경은 무난함.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 용이하며, 인근에 노선버스정류장 및 지하철 수인분당선 '수원시청역'이 소재하는 등 제반 교통상황은 양호함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층/지상12층 건물 내 제1층 제102호 외 25개호로서,  
(사용승인일: 2022.02.17)

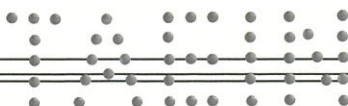
외벽: 외장타일 및 치장벽돌 붙임 마감 등,  
내벽: 벽지도배 및 인테리어 마감 등,  
창호: 새시창호 등 임.

## (4) 이용상태

기호 1,2: 근린생활시설(현황: 음식점)로 이용중임.  
기호 3~26: 도시형생활주택(원룸형)으로 이용중임.

## (5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 난방설비, 소화전설비, 화재탐지설비, 승강기설비, 주차시설



# 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) |          |

등을 갖추고 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지와 등고평탄한 가장형의 토지로서, '근린생활시설 및 도시형생활주택' 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 북동측으로 약 9미터 내외의 포장도로에 접함.

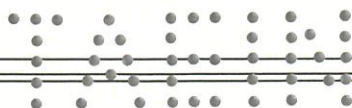
## (8) 토지이용계획 및 제한상태

권선동 1020-3: 도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(일반), 지구단위계획구역(시청지구), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 임.

권선동 1020-4: 도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(일반), 지구단위계획구역(시청지구), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 임.

## (9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

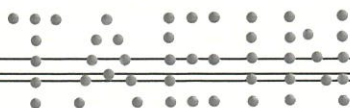


# 구분건물 감정평가요항표

- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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) |          |

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

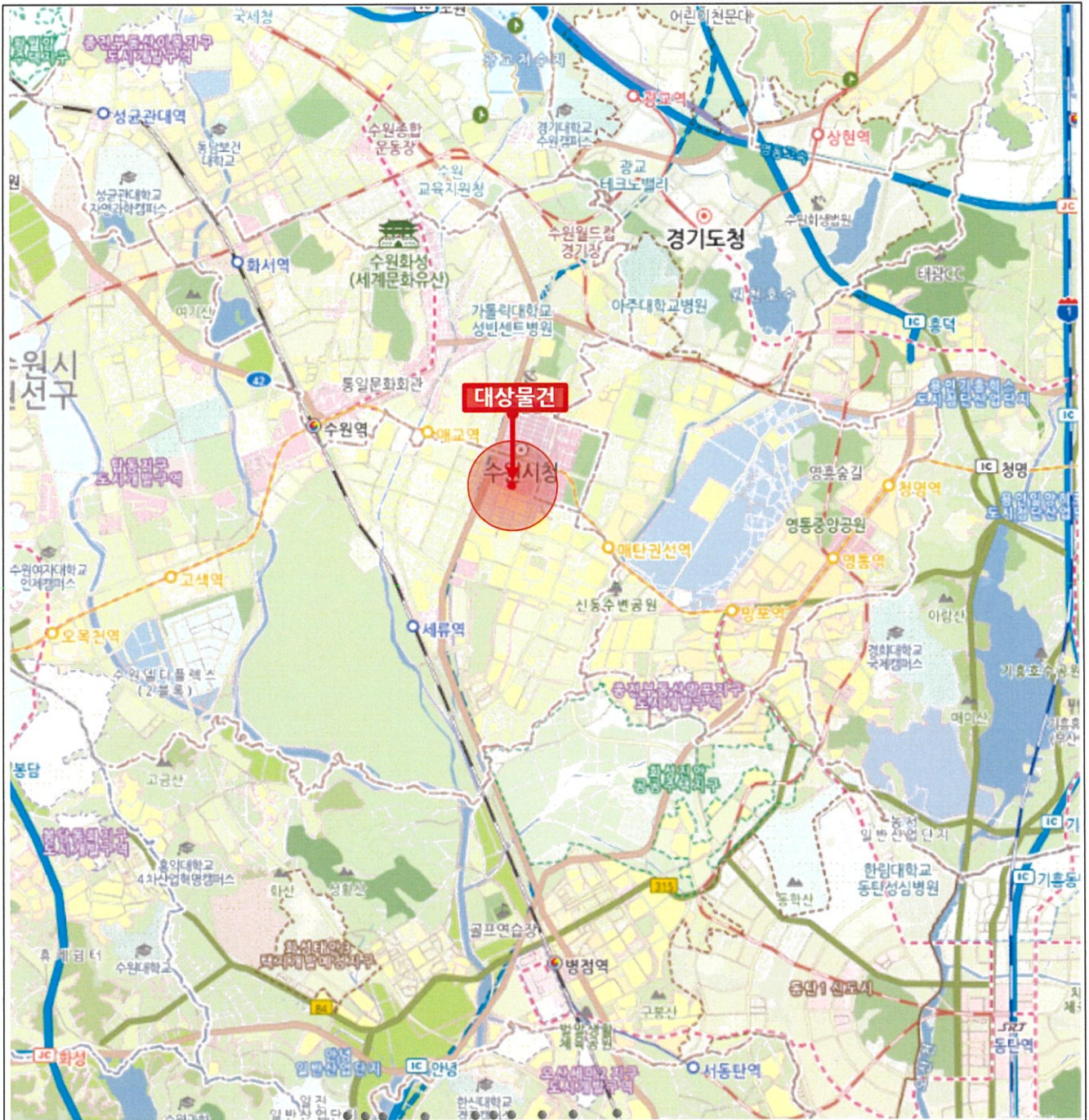
임대관계: 미상임.  
기타: 해당사항 없음.



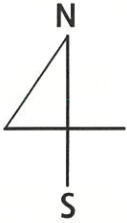
# 광역 위치도



소재지	경기도 수원시 권선구 권선동 1020-3외 1필지 소노하임 제1층 제102호 외
-----	---



# 상세위치도



소재지

경기도 수원시 권선구 권선동 1020-3외 1필지  
소노하임 제1층 제102호 외

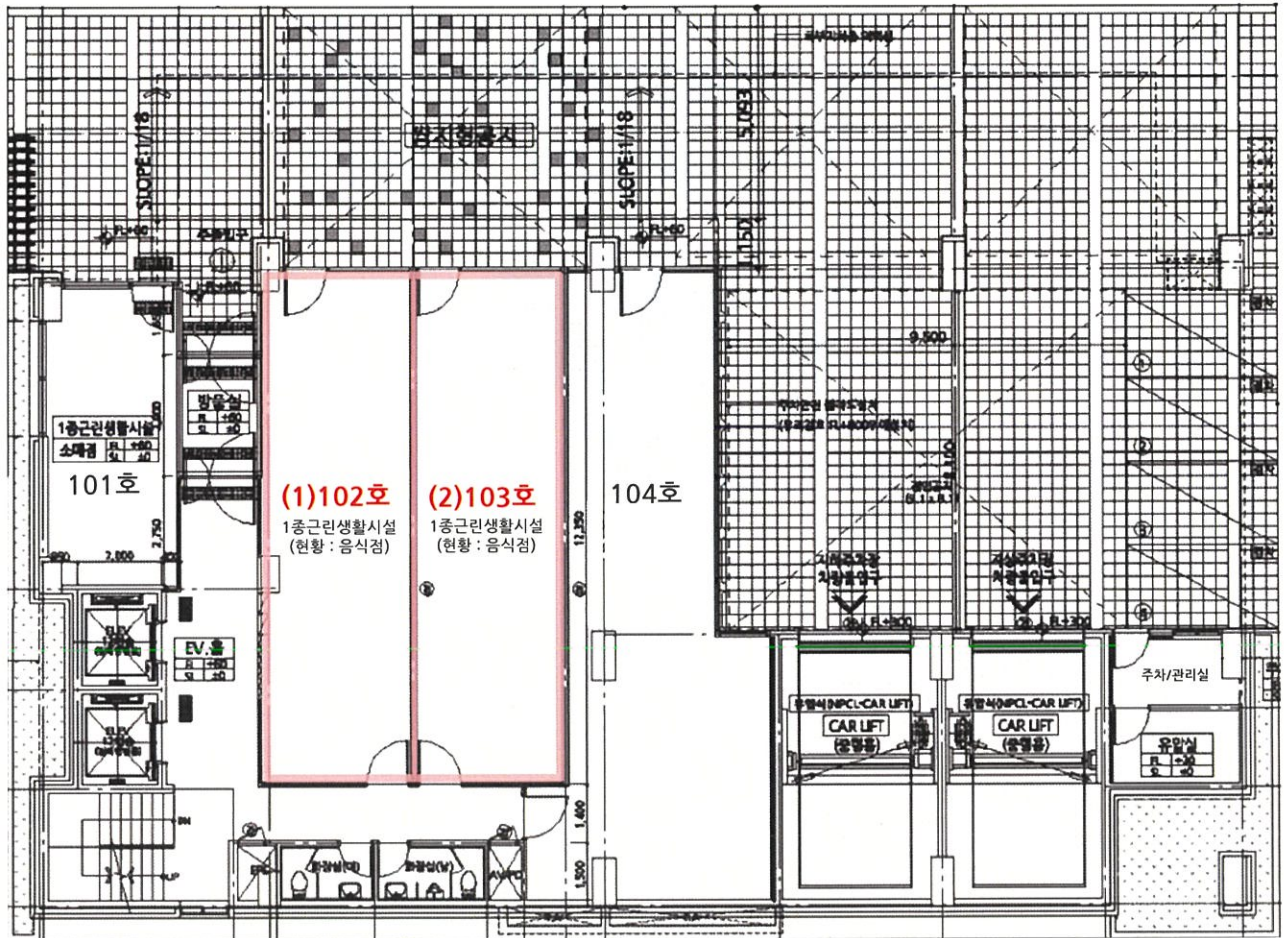


# 건물이용도

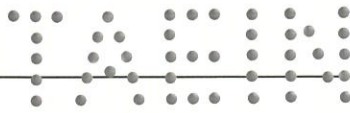
NO SCALE



1층 호별배치도 및 내부구조도



본건 <소노하임 제1층 제102호 외 1개호>

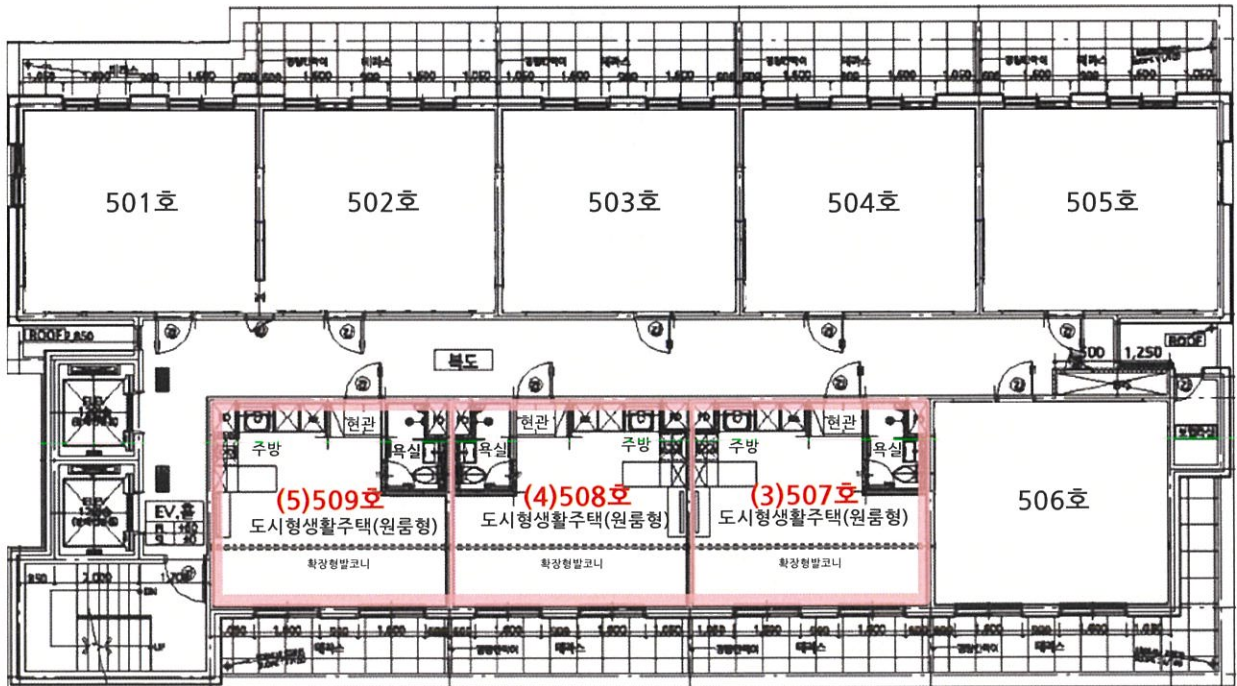


# 건물이용도

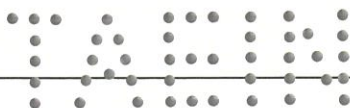
NO SCALE



5층 호별배치도 및 내부구조도



본건 <소노하임 제5층 제507호 외 2개호>

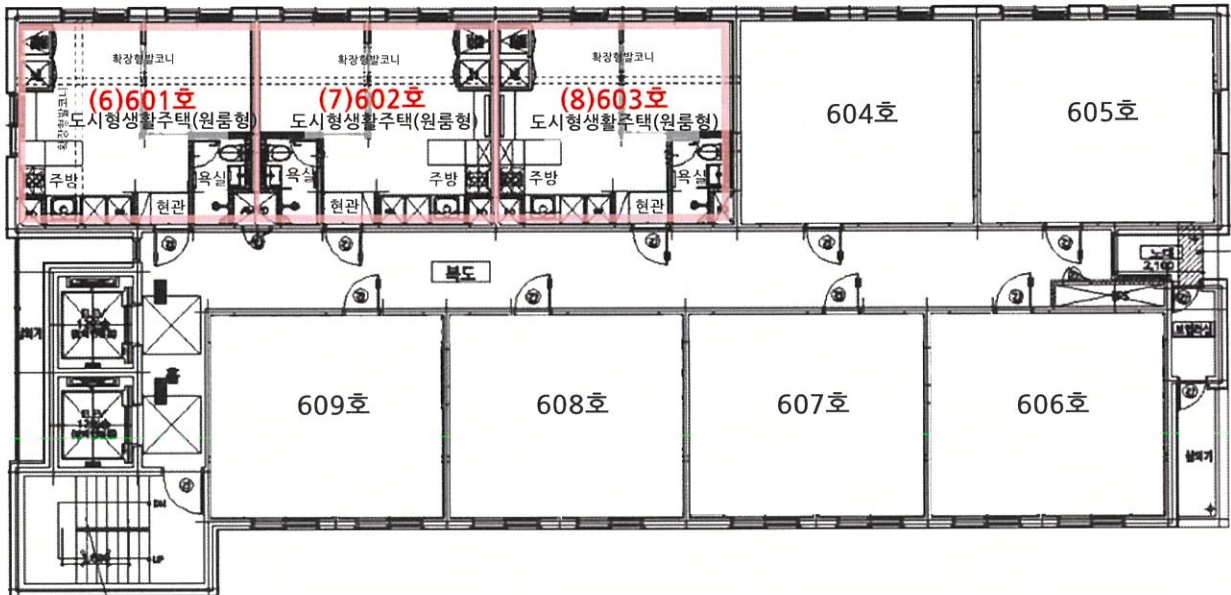


# 건물이용도

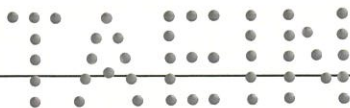
NO SCALE



6층 호별배치도 및 내부구조도



본건 <소노하임 제6층 제601호 외 2개호>

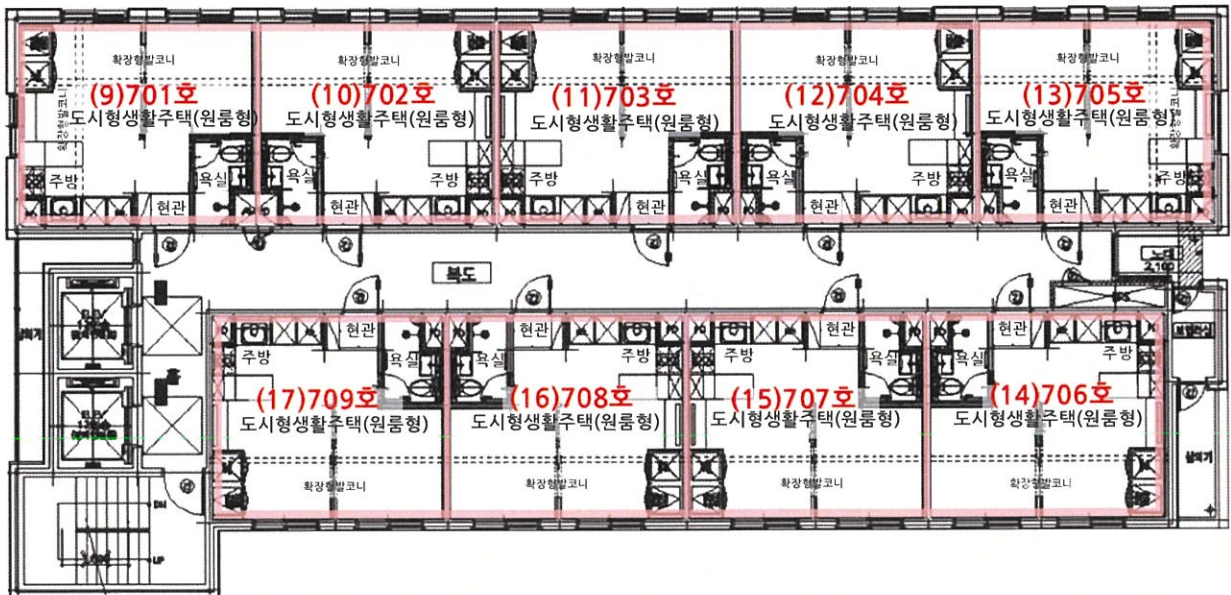


# 건물이용도

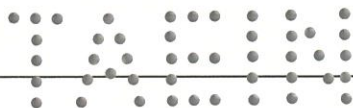
NO SCALE



7층 호별배치도 및 내부구조도



본건 <소노하임 제7층 제701호 외 8개호>

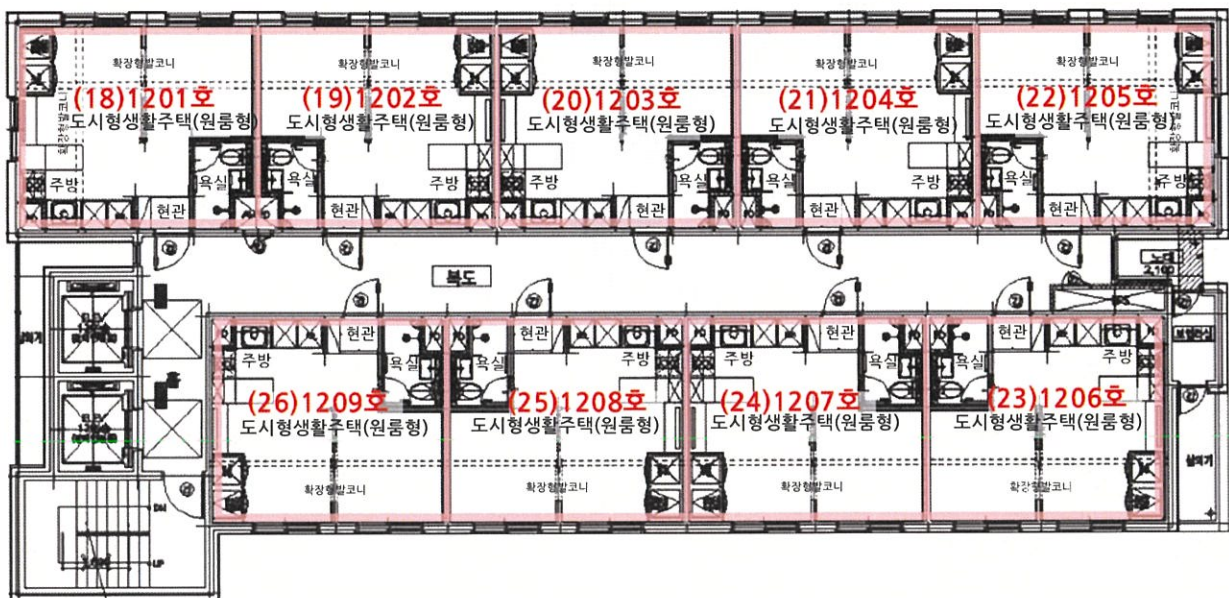


# 건물이용도

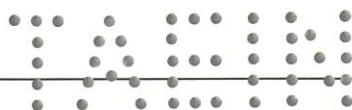
NO SCALE



12층 호별배치도 및 내부구조도



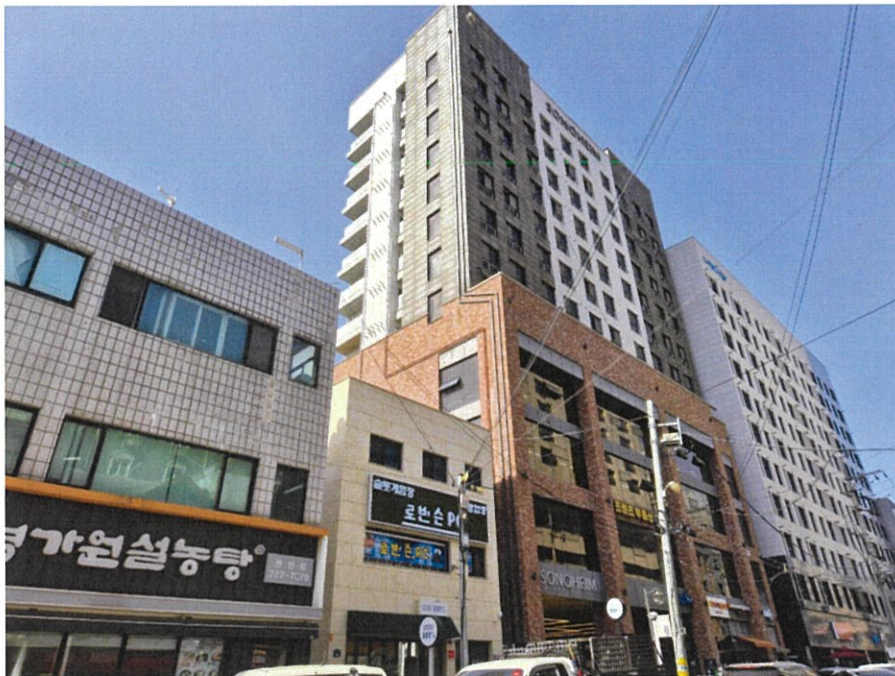
본건<소노하임 제12층 제1201호 외 8개호>



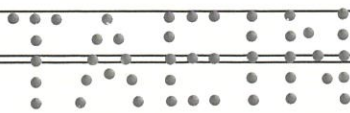
# 사 진 용 지



본건 건물 전경



본건 건물 전경



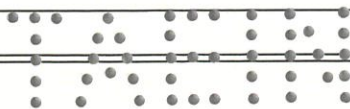
# 사진용지



일련번호 (1),(2)



일련번호 (3)



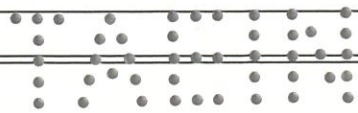
# 사 진 용 지



일련번호 (4)



일련번호 (5)



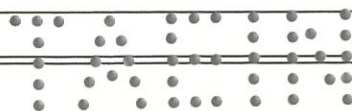
# 사 진 용 지



5층 복도



일련번호 (6)



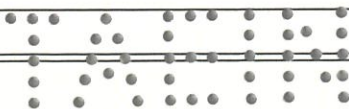
# 사 진 용 지



일련번호 (7)



일련번호 (8)



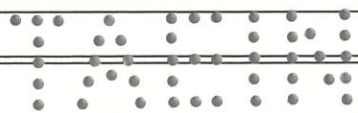
# 사 진 용 지



6층 복도



일련번호 (9)



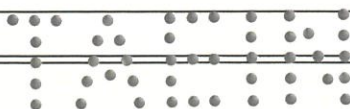
# 사 진 용 지



일련번호 (10)



일련번호 (11)



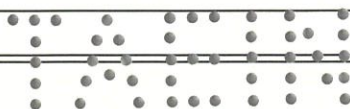
# 사 진 용 지



일련번호 (12)



일련번호 (13)



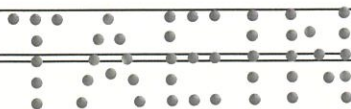
# 사 진 용 지



일련번호 (14)



일련번호 (15)



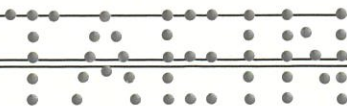
# 사 진 용 지



일련번호 (16)



일련번호 (17)



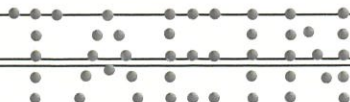
# 사 진 용 지



7층 복도



일련번호 (18)



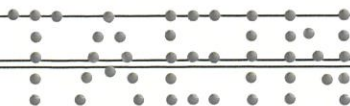
# 사 진 용 지



일련번호 (19)



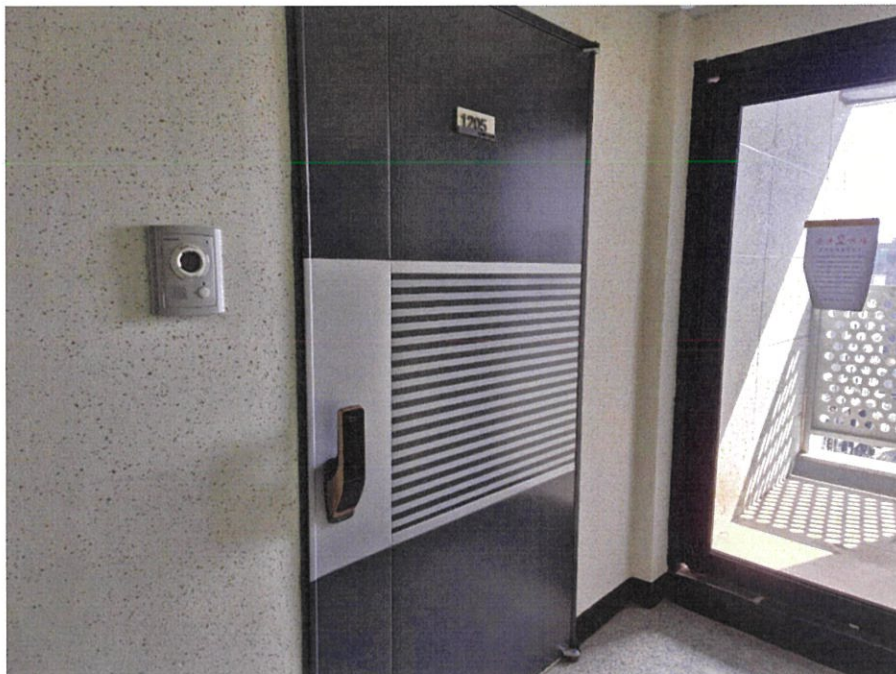
일련번호 (20)



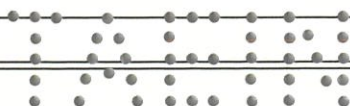
# 사 진 용 지



일련번호 (21)



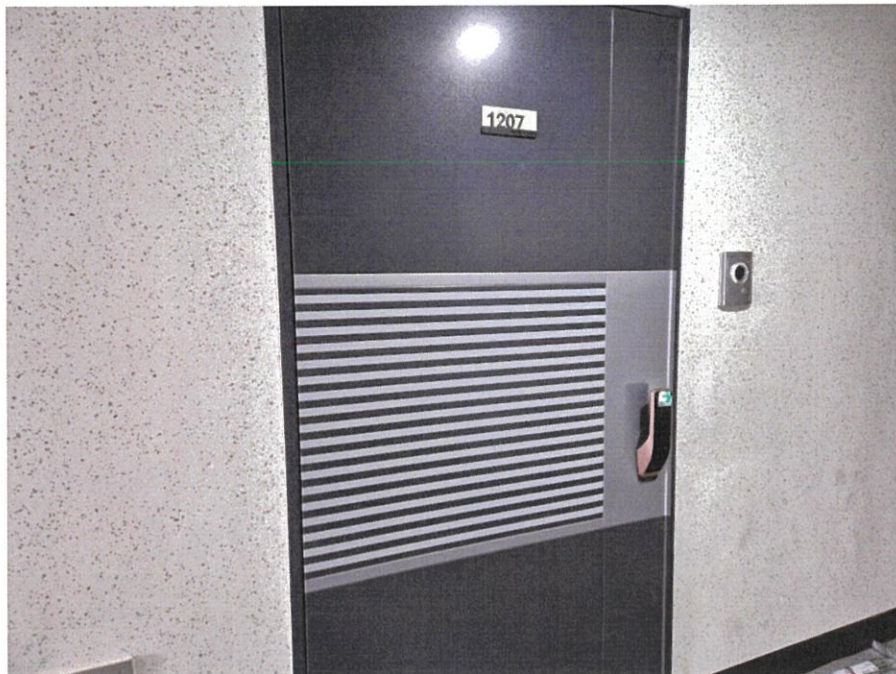
일련번호 (22)



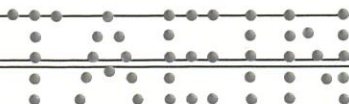
# 사 진 용 지



일련번호 (23)



일련번호 (24)



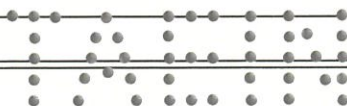
# 사 진 용 지



일련번호 (25)



일련번호 (26)



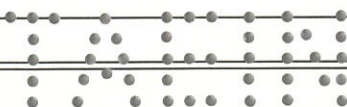
# 사진용지



12층 복도



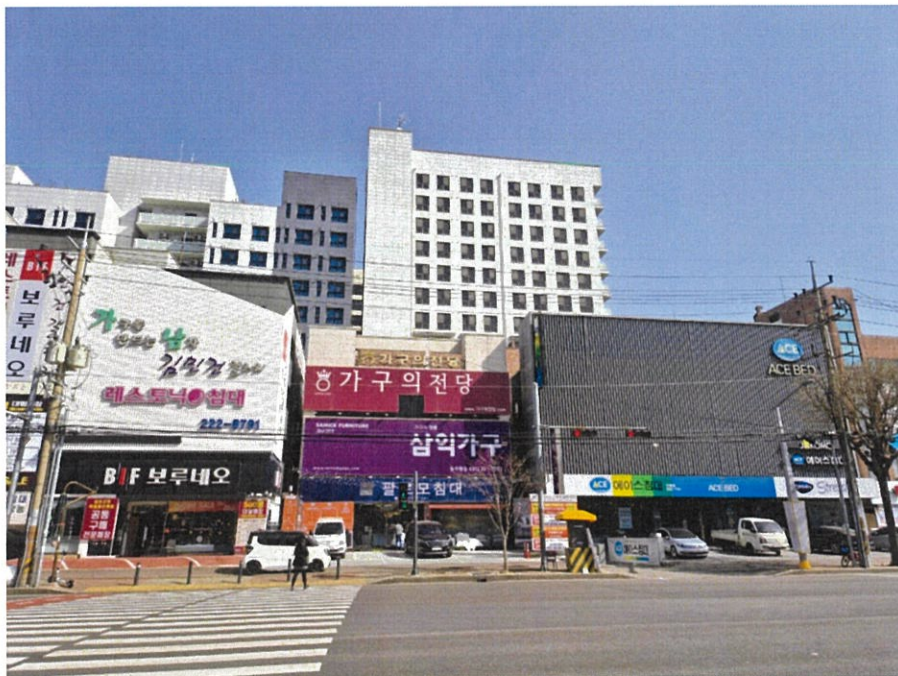
1층 주차장 부분



# 사 진 용 지



본건 건물 및 주위 전경(전면)



본건 건물 및 주위 전경(후면)

