

감정평가서

건명	이주홍 소유물건(2025타경981)
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김치상
감정서번호	VS2025-031801

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.

비전감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
박 재 현

감정평가액	이십사억일천구백만원정(₩2,419,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김치상	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이주홍 (2025타경981)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.03.31	2025.03.28 ~ 2025.03.31	2025.03.31		
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	5개호 이	구분건물	5개호 하 여	-	2,419,000,000
	합 계				백	₩2,419,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 수원시 권선구 호매실동 소재 "능실초등학교" 동측 인근에 위치하는 구분건물 (통칭 우림스퀘어 4층 403호 외 4개호)에 대한 수원지방법원의 경매목적 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

3. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1) 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2) 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사를 완료한 날짜인 2025.03.31.일임.

3) 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.03.28.~2025.03.31.일자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

- 1) 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
 - ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 "거래사례비교법"
 - ② 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분 소유권에 배분하는 "원가법"
 - ③ 수익성부동산의 구분소유권 감정평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 "수익환원법"

- 2) 본건 집합건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조에 의거 인근 유사 집합건물의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등의 제반 가치형성 요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.

- 3) 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 본건은 토지의 소유권대지권과 건물이 일체로서 거래되는 구분건물이므로 토지와 건물의 가액을 각각 산정하고 이를 합산하여 대상물건의 가액을 산출하는 원가법의 적용은 적절하지 아니하며, 대상물건의 특성상 표준적인 임대 사례의 포착이 곤란하여 수익환원법의 적용 역시 적절하지 아니하여 주된 감정평가방법 외의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 불필요하거나 부적절하여 원가법과 수익환원법의 적용은 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 감정평가조건

해당사항 없음.

6. 그 밖의 사항

1) 대상물건의 위치, 내부구조 및 이용상황 등은 집합건축물대장, 건축물 현황도, 외부관찰 등에 의거하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

2) 본건 중 기호(4)(406호)는 등기사항전부증명서상 전유부분 면적은 78.95㎡ 이나, 집합건축물 대장상 전유부분 면적은 60.77㎡로 표시되어 공부상 차이가 있고, 기호(5)(407호)는 등기사항전부증명서상 전유부분 면적은 87.31㎡ 이나, 집합건축물대장상 전유부분 면적은 105.49㎡로 표시되어 공부상 차이가 있으며, 감정평가 실무기준 상 건물의 감정평가시 면적사정은 건축물 대장상의 면적을 기준으로 하므로, 기호(4), (5)는 집합건축물대장상 전유부분의 면적을 기준으로 감정평가하였으니 경매진행시 재확인 등 유의하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건 개요

소재지	경기도 수원시 권선구 호매실동 1399- 2 [도로명주소] 경기도 수원시 권선구 호매실로104번길 24- 62				건물명	통칭 “우림스퀘어”
구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕				규모	지하2층/지상6층
주용도	근린생활시설				사용승인일	2022.08.26.
일련 번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	용도
1	4층/403호	12.51	66.14	50.28	116.42	제1종근린생활시설 (의원)
2	4층/404호	12.03	63.58	48.33	111.91	제1종근린생활시설 (의원)
3	4층/405호	11.32	59.86	45.51	105.37	제1종근린생활시설 (의원)
4	4층/406호	14.93	60.77	46.21	106.98	제1종근린생활시설 (의원)
5	4층/407호	16.51	105.49	80.20	185.69	제2종근린생활시설 (단란주점)

* 전유면적은 집합건축물대장 전유부분 면적이며, 공용면적은 집합건축물대장 “주” 공용부분 면적임.

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 집합건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(단지외부요인, 단지내부요인, 호별요인, 기타요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 비교 거래사례의 선정

1) 인근지역 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(한국부동산원)]

기 호	소재지	건물명 층/호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
A	호매실동 13**-*	우림스퀘어 4층/4**호	74.71	14.7	500,080,000	6,693,615	2023.02.09 2002.08.26
B	호매실동 13**-*	우림스퀘어 3층/3**호	74.71	16.96	532,000,000	7,120,867	2023.02.09 2002.08.26
C	호매실동 13**-*	위드프라자 4층/4**호	75.477	21.9525	593,652,000	7,865,336	2024.09.04 2021.12.08

2) 선정사유

인근지역내 유사부동산의 거래사례 중 대상 물건과 가치형성요인의 비교가능성 및 물적 유사성이 높은 거래사례(A)를 비교사례로 선정하였음.

3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 거래 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입 등을 발견할 수 없음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 시점수정

1) 개요

한국부동산원이 조사·발표하는 “경기도 집합상가 분기별 자본수익률”을 활용하여 시점수정치를 산정하도록 하되, 조사·발표되지 않은 기간의 자본수익률은 기준시점과 가장 가까운 시점에 조사·발표된 분기별 자본수익률을 활용하여 산정함.

2) 시점수정치 산정

[출처 : 한국부동산원, 경기도 집합상가 분기별 자본수익률, 단위:%]

기간	시점수정치	비고
2023.02.09 ~ 2025.03.31	1.01567	2023년 01분기 : -0.07 2023년 02분기 : 0.01 2023년 03분기 : -0.04 2023년 04분기 : 0.22 2024년 01분기 : 0.36 2024년 02분기 : 0.43 2024년 03분기 : 0.32 2024년 04분기 : 0.15 2025년 01분기 : 0.15 (2024년 04분기 자료) $(1-0.0007*51/90)*(1+0.0001)*(1-0.0004)*(1+0.0022)*(1+0.0036)*(1+0.0043)*(1+0.0032)*(1+0.0015)*(1+0.0015*90/92) \approx 1.01567$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

1) 가치형성요인 비교항목

조건	항 목
단지외부요인	고객의 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)
단지내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물의 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

2) 가치형성요인 비교치

일련 번호	비교사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	비교치
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례대비 가치형요인이 대체로 대등함.					
2	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례대비 가치형요인이 대체로 대등함.					
3	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례대비 가치형요인이 대체로 대등함.					
4	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례대비 가치형요인이 대체로 대등함.					
5	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례대비 가치형요인이 대체로 대등함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 전유면적당 적용단가의 결정

일련 번호	사례(A) 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	적용단가 (원/㎡)
1	6,693,615	1.00	1.01567	1.000	6,798,504
2	6,693,615	1.00	1.01567	1.000	6,798,504
3	6,693,615	1.00	1.01567	1.000	6,798,504
4	6,693,615	1.00	1.01567	1.000	6,798,504
5	6,693,615	1.00	1.01567	1.000	6,798,504

7. 참고자료 (인근 평가사례)

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유 면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
가	호매실동 13**-*	우림스퀘어 3층/3**호	66.14	기타 소송	449,000,000	6,788,630	2024.12.18. 2022.08.26.
나	호매실동 13**-*	우림스퀘어 5층/5**호	66.14	경매	427,000,000	6,456,002	2024.12.16. 2022.08.26.
다	호매실동 14**외	호매실중앙파크뷰 4층/4**호	65.1	경매	477,000,000	7,327,189	2024.11.28. 2021.05.26.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	산정금액 (원)	감정평가액 (원)
1	4층/403호	66.14	6,798,504	449,653,055	450,000,000
2	4층/404호	63.58	6,798,504	432,248,884	432,000,000
3	4층/405호	59.86	6,798,504	406,958,449	407,000,000
4	4층/406호	60.77	6,798,504	413,145,088	413,000,000
5	4층/407호	105.49	6,798,504	717,174,187	717,000,000
합 계					2,419,000,000

2. 결정의견

본건 감정평가액은 비교사례분석, 인근 시세분석, 거래동향의 파악 등 일련의 작업을 통하여 산출하였고 평가사례 및 인근 가격수준, 대상물건의 시장성 등을 종합적으로 검토하여 원가법 및 수익환원법 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였으며, 본건 평가목적 등을 고려할 때 감정평가액은 적정한 것으로 판단됨.

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 호매실동 [도로명주소] 경기도 수원시 권선구 호매실로 104번길 24-62 1. 동 소	1399-2	제2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 6층 지2층 지1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층				
						765.53		
						857.13		
						635.54		
						781.51		
						781.51		
			781.51					
			781.51					
			781.51					
			781.51					
2	1. 동 소	1399-2	대	일반상업지역 (내) 철근콘크리트구조 4층 403호 1. 소유권대지권 (내) 철근콘크리트구조 4층 404호 1. 소유권대지권	1,050			
					66.14	66.14	450,000,000	비준가액
					12.51			
					-----	12.51		
					1,050			
							토지·건물	배분내역
							토 지 :	135,000,000
							건 물 :	315,000,000
							토지·건물	배분내역
		토 지 :	129,600,000					
		건 물 :	302,400,000					

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 호매실동 소재 "능실초등학교" 동측 인근에 위치하며 주위는 근린생활시설, 아파트단지 등이 소재하는 등 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지하2층/지상6층 건물내 4층 403호외 4개호로서,
외벽 : 치장벽돌쌓기 및 석재붙임 마감 등.
내벽 : 시멘트 몰탈 및 페인팅 마감 등.
창호 : 알루미늄샷시, 강화유리창호 등임.

(4) 이용상태

기호(1),(2),(3)은 공히 공부상 제1종근린생활시설(의원)이며 현황 공실임.
기호(4)는 공부상 제1종근린생활시설(의원), 기호(5)는 공부상 제2종근린생활시설 (단란주점)이며 기호(4),(5)는 현황 공히 노래주점(상호:코스모스 Live7090)으로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 승강기, 소방설비, 지하주차장 등 되어있음.

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)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

가장형 평지로서, 근린생활시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 건물 서측으로 노폭 약 15미터 내외의 포장도로, 남측 및 동측으로 보행자전용도로와 각각 접하며 도로상태는 보통임.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(호매실지구), 종로2류(폭 15m~20m) (보행자전용도로)(접합), 종로2류(폭 15m~20m)(접합), 공공주택지구<공공주택 특별법>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 도시교통정비지역 <도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

(9) 공부와의 차이

본건 중 기호(4)(406호)는 등기사항전부증명서상 전유부분 면적은 78.95㎡이나, 집합건축물대장상 전유부분 면적은 60.77㎡로 표시되어 공부상 차이가 있고, 기호(5)(407호)는 등기사항전부증명서상 전유부분 면적은 87.31㎡이나, 집합건축물대장상 전유부분 면적은 105.49㎡로 표시되어 공부상 차이가 있으며, 감정평가 실무기준 상 건물의 감정평가시 면적사정은 건축물대장상의 면적을 기준으로 하므로, 기호(4), (5)는 집합건축물대장상 전유부분의 면적을 기준으로 감정평가하였으니 경매진행시 재확인 등 유의하시기 바람.

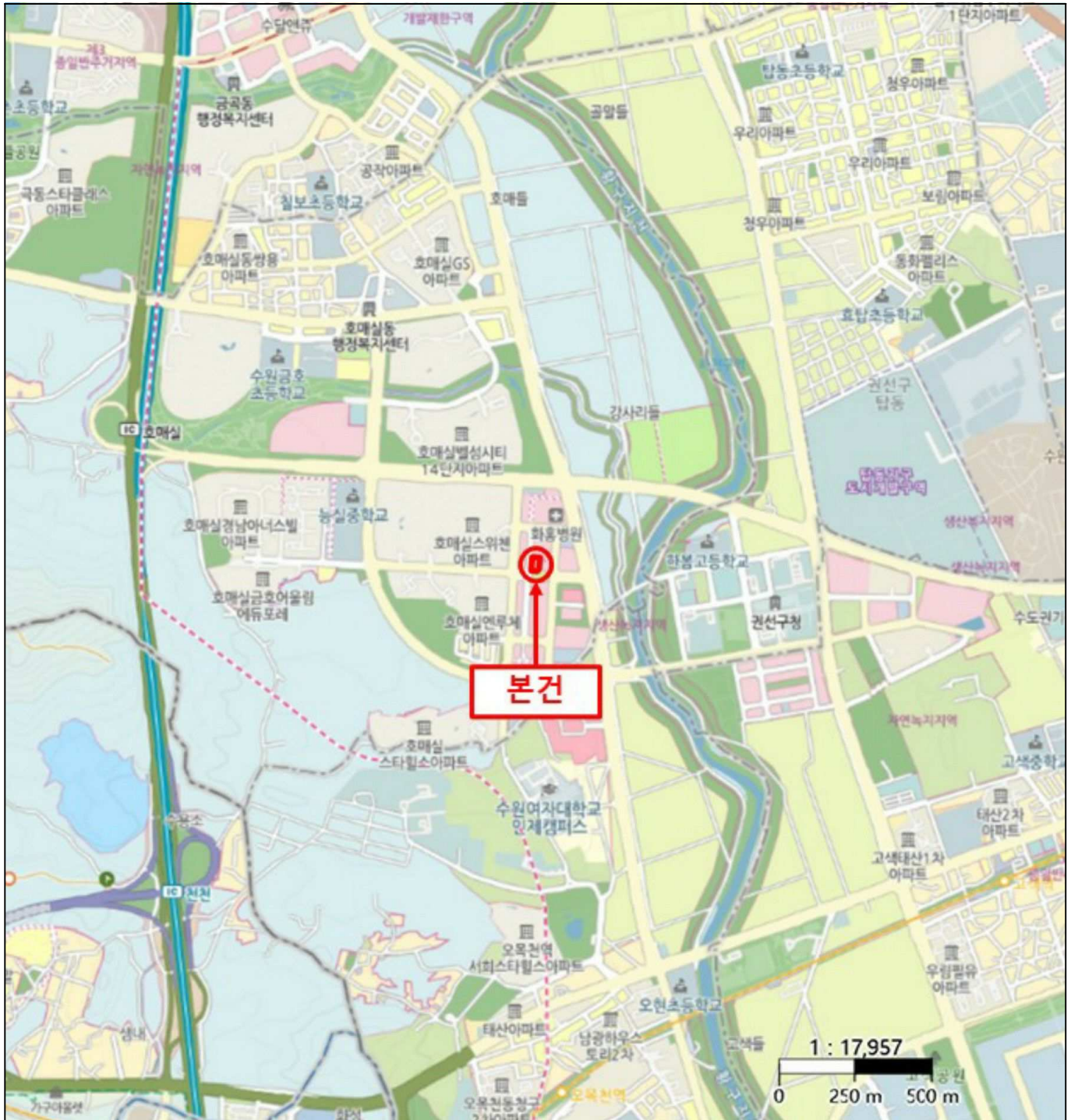
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역 위치도



소재지	경기도 수원시 권선구 호매실동 1399-2 4층 403호외
-----	----------------------------------



위치도

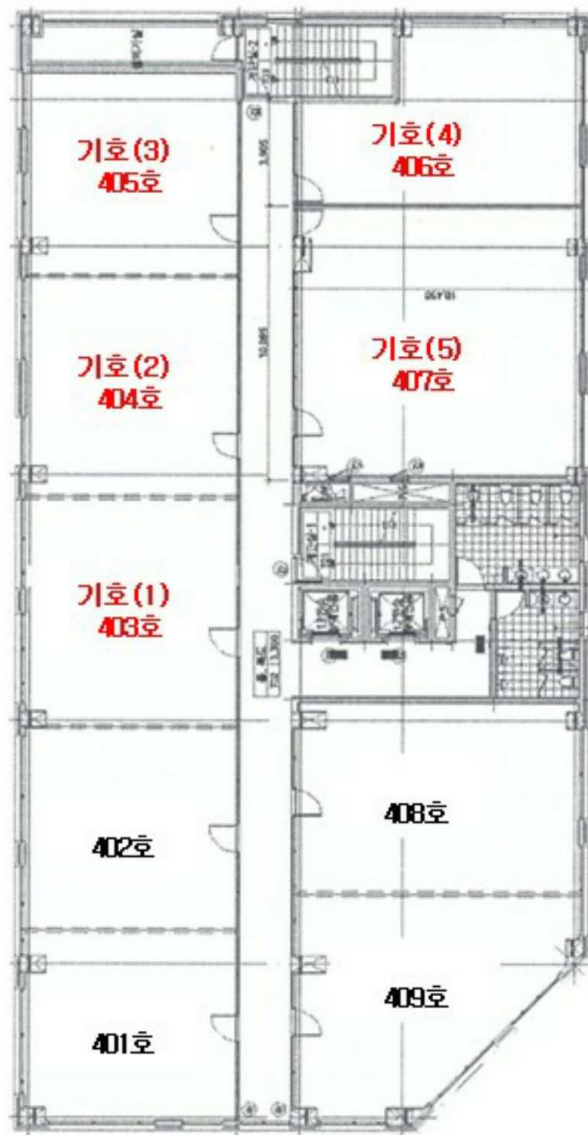


소재지

경기도 수원시 권선구 호매실동 1399-2 4층 403호외

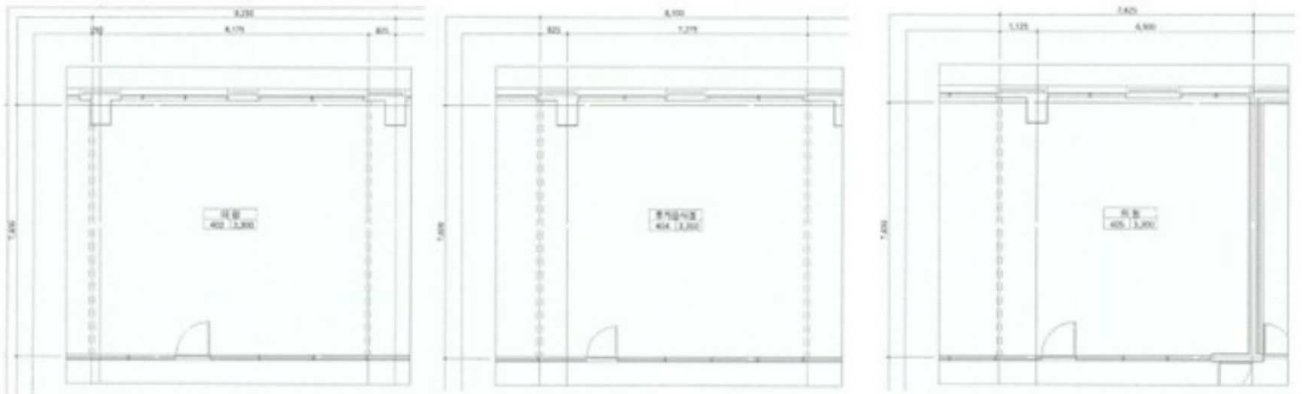


건물개황도



[호별배치도(4층)]

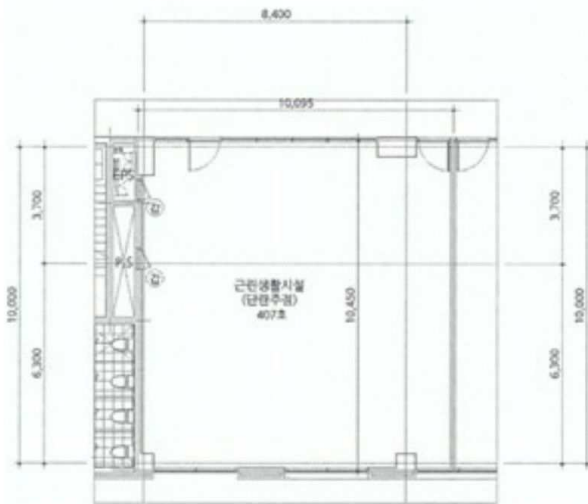
건물개황도



[기호(1) 403호]

[기호(2) 404호]

[기호(3) 405호]



[기호(5) 407호]
(집합건축물대장상
전유면적 : 105.49㎡)



[기호(4) 406호]
(집합건축물대장상
전유면적 : 60.77㎡)

[내부구조도]





1



1



4



(1) 403



(2) 404



(3) 405



(4) 406



(5) 407

