

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	김남순 외 3명 소유물건(2024타경9289)
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김경환
감정평가서번호	dg2-240903-301

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.

(주)감정평가법인 대교 경기지사



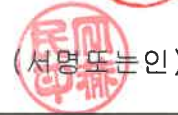
(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
장복동




(주)감정평가법인 대교 경기지사 지사장 정혁민



감정평가액	사십사억오천칠백만원정 (₩4,457,000,000.-)		
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김경환	감정평가목적	법원경매
채무자	-	제출처	수원지방법원 경매14계
소유자 (대상업체명)	김남순 외 3명 (2024타경9289)	기준가치	시장가치
		감정평가 조건	-
목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간
		2024.09.05	2024.09.03 ~ 2024.09.05
		작성일	2024.09.06

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	10개호	구분건물	10개호	-	4,457,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩4,457,000,000	

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

심사자 : 감정평가사




심사확인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가방법

1. 감정평가의 대상 및 목적

본건은 경기도 수원시 권선구 호매실동 소재 “능실중학교” 남동측 인근에 위치하는 건물[건물명: 호매실중앙파크뷰 주건축물 제1동, 「집합건축물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(이하 “구분건물” 이라 한다.)] 내 제5층 제507호외 9개호로서, 본 감정평가는 수원지방법원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

3. 기준시점

본건 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2024년 9월 5일로 하였음.

4. 실지조사기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사기간은 2024년 9월 3일부터 2024년 9월 5일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 감정평가의 방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 제반 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가격형성요인과 인근 동류형 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 거래사례비교법으로 평가하였으며, 대상물건의 특성상 원가방식은 정확한 원가자료의 미비로 투입원가 등의 추정이 어렵고, 대상 구분건물이 토지와 건물이 일체로 거래되는 시장현실 등을 고려할 때 적용하기가 부적합하며, 수익방식은 장래에 발생하는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있어 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 단서규정에 의거 다른 감정평가방법에 의한 비교검토는 하지 않았음.

6. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 이론에 근거하여 평가하였음.

7. 기타 참고사항 및 유의사항

- 본건은 수차례 방문하였으나 이해관계인의 부재로 인하여 집합건축물대장상의 층별평면도에 의해 위치확인 확인하였으니, 경매진행시 참고 바람.
- 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부 등에 의거하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법이며, 시장성을 반영하는 평가방법임.

2. 전체 건물의 개요(집합건축물대장(표제부,감)기준)

구 분	내 용
소재지	경기도 수원시 권선구 호매실동 1401외 1필지 [도로명주소: 경기도 수원시 권선구 호매실로104번길 24-43(호매실동)]
층,호수	제5층 제507호, 제508호, 제509호, 제510호, 제511호, 제512호, 제517호, 제518호, 제519호, 제520호
용도지역	일반상업지역
사용승인일	2021.5.26.
주 용 도	업무시설외 3
구 조	철근콘크리트구조
층수, 연면적	지하5층/지상10층, 23,411.874㎡

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 대상부동산의 개요

기호	층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (주:㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도
가	제 5 층 제 507 호	65.10	74.804	139.904	15.84	교육시설(학원)
나	제 5 층 제 508 호	65.10	74.804	139.904	15.84	제2종근린생활시설 (골프연습장)
다	제 5 층 제 509 호	65.10	74.804	139.904	15.84	제2종근린생활시설 (골프연습장)
라	제 5 층 제 510 호	65.10	74.804	139.904	15.84	제2종근린생활시설 (골프연습장)
마	제 5 층 제 511 호	65.10	74.804	139.904	15.84	제2종근린생활시설 (골프연습장)
바	제 5 층 제 512 호	65.10	74.804	139.904	15.84	제2종근린생활시설 (골프연습장)
사	제 5 층 제 517 호	45.56	52.349	97.909	11.085	제2종근린생활시설 (골프연습장)
아	제 5 층 제 518 호	45.92	52.763	98.683	11.173	제2종근린생활시설 (골프연습장)
자	제 5 층 제 519 호	60.31	69.301	129.611	14.674	제2종근린생활시설 (골프연습장)
차	제 5 층 제 520 호	63.44	72.897	136.337	15.435	제2종근린생활시설 (골프연습장)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 거래사례의 선정

1) 인근 유사 부동산 거래사례 및 평가사례

기호	소재지	층/호수	전유 면적 (㎡)	거래금액 평가금액 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점 기준시점	비 고
A	호매실동 0000외 ***** *** 제0동	0/000	68.25	487,347,000	7,140,615	2022.3.10.	매매
B	호매실동 0000외 *****	0/000	100.65	800,000,000	7,948,336	2024.6.5.	매매
C	호매실동 0000외 ***** *** 제0동	0/000	41.72	385,000,000	9,228,188	2023.10.10.	법원경매 평가사례
D	호매실동 0000외 ***** *** 제0동	0/000	56.16	395,000,000	7,033,476	2023.8.21.	법원경매 평가사례
E	호매실동 0000외 ***** *** 제0동	0/000	41.72	350,000,000	8,389,262	2023.11.17.	법원경매 평가사례

2) 비교사례의 선정

동일건물내 소재하는 거래사례로 대상 물건과 물적 유사성이 높은 사례인 **거래사례(A)**를 선정함.

5. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1,000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 시점수정

한국부동산원이 조사발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 상업용부동산(집합상가)[경기] 자본수익률에 따라 산정된 자본수익률의 변동률을 적용하여 시점수정치를 산정하였음.

2022년 1Q	2022년 2Q	2022년 3Q	2022년 4Q	2023년 1Q	시점수정치
0.49	0.46	0.47	0.15	-0.07	
2023년 2Q	2023년 3Q	2023년 4Q	2024년 1Q	2024년 2Q	
0.01	-0.04	0.22	0.36	0.43	

※본건 기준시점 분기에 해당하는 자본수익률이 발표되지 않은 바 가장 최근 발표된 2024년 2분기의 자본수익률을 연장 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 가치형성요인비교

기호(가)~기호(바),기호(자),기호(차)/ 거래사례(A)			
조건	세항목	격차율	비교
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	1.00	대체로 유사함.
단지 내부 요인	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 등	1.00	대체로 유사함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	대체로 유사함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인.	1.00	대체로 유사함.
누 계	-	1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호(사),기호(아)/ 거래사례(A)			
조건	세항목	격차율	비고
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	1.00	대체로 유사함.
단지 내부 요인	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 등	1.00	대체로 유사함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.03	본건은 거래사례 대비 전유부분의 면적 등에서 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인.	1.00	대체로 유사함.
누 계	-	1.030	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

8. 비준단가 결정

기호	사례단가	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
가	7,140,615	1.000	1.02451	1.000	7,315,631	7,320,000
나	7,140,615	1.000	1.02451	1.000	7,315,631	7,320,000
다	7,140,615	1.000	1.02451	1.000	7,315,631	7,320,000
라	7,140,615	1.000	1.02451	1.000	7,315,631	7,320,000
마	7,140,615	1.000	1.02451	1.000	7,315,631	7,320,000
바	7,140,615	1.000	1.02451	1.000	7,315,631	7,320,000
사	7,140,615	1.000	1.02451	1.030	7,535,100	7,540,000
아	7,140,615	1.000	1.02451	1.030	7,535,100	7,540,000
자	7,140,615	1.000	1.02451	1.000	7,315,631	7,320,000
차	7,140,615	1.000	1.02451	1.000	7,315,631	7,320,000

※ 결정단가는 산출단가의 만원 단위 미만에서 반올림하였음.

III. 참고가격 자료

1. 본건 가격수준

기호	구 분	가격수준(원/㎡) (전유면적 기준)
가	본건 유사 구분건물 시세	7,200,000원/㎡ ~ 7,700,000원/㎡ 내외수준임

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 최근 경매시장 추이

<※ 출처- 태인경매>

○ 최근1년 지역/기간별 통계 (대상기간: 2023.09.05 ~ 2024.09.04)

- 경기 수원시 권선구 호매실동

지역통계		경기			수원시 권선구			호매실동		
기간	용도	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	근린	70.31%	61.29%	1,000	86.83%	73.23%	26	92.74%	92.74%	1
6개월 평균	근린	71.31%	58.82%	589	82.18%	74.55%	4	0.00%	0.00%	0

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

기호	층/호수	전유면적(㎡) (A)	결정단가 (원/㎡) (B)	산출가액(원) (C=A×B)	감정평가액(원)
가	제 5 층 제 507 호	65.10	7,320,000	476,532,000	477,000,000
나	제 5 층 제 508 호	65.10	7,320,000	476,532,000	477,000,000
다	제 5 층 제 509 호	65.10	7,320,000	476,532,000	477,000,000
라	제 5 층 제 510 호	65.10	7,320,000	476,532,000	477,000,000
마	제 5 층 제 511 호	65.10	7,320,000	476,532,000	477,000,000
바	제 5 층 제 512 호	65.10	7,320,000	476,532,000	477,000,000
사	제 5 층 제 517 호	45.56	7,540,000	343,522,400	344,000,000
아	제 5 층 제 518 호	45.92	7,540,000	346,236,800	346,000,000
자	제 5 층 제 519 호	60.31	7,320,000	441,469,200	441,000,000
차	제 5 층 제 520 호	63.44	7,320,000	464,380,800	464,000,000
합계액		-	-	-	4,457,000,000

※ 감정평가액은 산출가액의 백만원 단위 미만에서 반올림하였음.

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(본건 가격수준, 인근호수 및 인근 유사부동산 거래사례, 경매시장 추이 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

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		
나				(내) 철근콘크리트조 제5층 제508호	65.100	65.1	477,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2 소유권	15.84			
				대지권	2,647.4x 2647.4	15.84		
					토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 143,100,000 333,900,000	
다				(내) 철근콘크리트조 제5층 제509호	65.100	65.1	477,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2 소유권	15.84			
				대지권	2,647.4x 2647.4	15.84		
					토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 143,100,000 333,900,000	
라				(내) 철근콘크리트조 제5층 제510호	65.100	65.1	477,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2 소유권	15.84			
				대지권	2,647.4x 2647.4	15.84		
					토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 143,100,000 333,900,000	

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		
마				(내) 철근콘크리트조 제5층 제511호	65.100	65.1	477,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2 소유권	15.84			
				대지권	2,647.4x----- 2647.4	15.84		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :		
							배분내역 143,100,000 333,900,000	
바				(내) 철근콘크리트조 제5층 제512호	65.100	65.1	477,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2 소유권	15.84			
				대지권	2,647.4x----- 2647.4	15.84		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :		
							배분내역 143,100,000 333,900,000	
사				(내) 철근콘크리트조 제5층 제517호	45.56	45.56	344,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2 소유권	11.085			
				대지권	2,647.4x----- 2647.4	11.085		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :		
							배분내역 103,200,000 240,800,000	

구분건물 감정평가명세표

면적 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
아				(내) 철근콘크리트조 제5층 제518호	45.92	45.92	346,000,000	비준가액 (공용면적 포함)	
				1,2 소유권	11.173				
				----- 대지권	2,647.4x 2647.4	11.173			
							배분내역		
						토지·건물	토 지 :	103,800,000	
						건 물 :	242,200,000		
자				(내) 철근콘크리트조 제5층 제519호	60.31	60.31	441,000,000	비준가액 (공용면적 포함)	
				1,2 소유권	14.674				
				----- 대지권	2,647.4x 2647.4	14.674			
							배분내역		
						토지·건물	토 지 :	132,300,000	
						건 물 :	308,700,000		
차				(내) 철근콘크리트조 제5층 제520호	63.44	63.44	464,000,000	비준가액 (공용면적 포함)	
				1,2 소유권	15.435				
				----- 대지권	2,647.4x 2647.4	15.435			
							배분내역		
						토지·건물	토 지 :	139,200,000	
						건 물 :	324,800,000		
합 계				이 하		여		₩4,457,000,000.-	
				이 하		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 호매실동 소재 "능실중학교" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 전, 담, 임야, 대단위 아파트, 오피스텔, 근린생활시설, 학교 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하고 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통 여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 10층 건물내 5층 507호외 9개호로서,

외벽 : 돌붙임 및 강화유리 등 마감,
창호 : 하이샷시 및 강화유리 창호 등임.

(4) 이용상태

기호(가)는 공부상 교육시설(학원)이나 현황 제2종근린생활시설(골프연습장)로 이용중임.
기호(나)~(차)는 공부상 및 현황 공히 제2종근린생활시설(골프연습장)로 이용중임.
(본건 기호(가)~(바), 기호(사)~(차)는 일체로 골프연습장으로 이용중임.)

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 화재탐지설비, 엘리베이터설비 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 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(6) 토지의 형상 및 이용상태

2필지 일단의 가장형 토지로서, 업무시설 및 상업용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건은 북측으로 노폭 약 30미터 내외의 도로, 동측으로 노폭 약 15미터 내외의 도로, 서측으로 노폭 약 25미터 내외의 도로가 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1)토지: 도시지역, 일반상업지역, 시가지경관지구(일반), 지구단위계획구역(호매실 지구), 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 공공주택지구<공공주택 특별법>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

기호(2)토지: 도시지역, 일반상업지역, 시가지경관지구(일반), 지구단위계획구역(호매실 지구), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 공공주택지구<공공주택 특별법>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

기호(가)는 공부상 교육시설(학원)이나 현황 제2종근린생활시설(골프연습장)로 이용중임.

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)

임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지	경기도 수원시 권선구 호매실동 1401외 1필지 호매실중앙파크뷰주건축물제1동 제5층 제507호외 9개호
------------	---



상세위치도

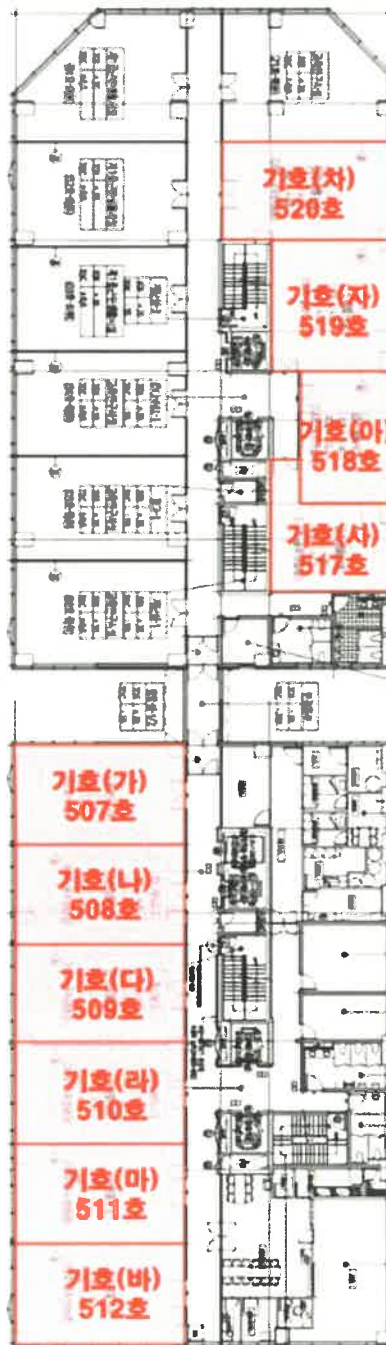


소재지	경기도 수원시 권선구 호매실동 1401외 1필지 호매실중앙파크뷰주건축물제1동 제5층 제507호외 9개호
------------	---



건물개황도

[호별배치도]



사 진 용 지



[본건 외부전경]



[주변전경]



[주변전경]



[본건 입구 전경(기호(가)~(바))]

사 진 용 지



[본건 입구 전경(기호(사)~(차))]



[내부전경(기호(가)~(바))]



[내부전경(기호(사)~(차))]



[복도전경]