

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 성진태 외 2명
소유물건(2024타경102829)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 강경래

감정평가서번호: A1M3241224001

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)에이원감정평가법인 경기남부지사

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
오 영 준

(주)에이원감정평가법인 경기남부지사 지사장 경기남부지사장 (서명또는인)

감정평가액	오십칠억사천삼백만원정(₩5,743,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 강경래		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매17계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	성진태 외 2명 (2024타경102829)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.01.09	2025.01.09	2025.01.09	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	7호	구분건물	7호	-	5,743,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩5,743,000,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인) 정만식					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 수원시 권선구 호매실동 소재 '능실초등학교' 동측 인근에 위치하는 부동산 (집합건물)에 대한 수원지방법원의 경매를 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 법령 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가 하였음.

3. 실지조사 실시기간, 기준시점 및 기준가치

(1) 실지조사 실시기간 및 기준시점

본건의 실지조사 실시기간은 2025년 01월 09일로 대상물건의 이용상황 및 가격수준 등을 확인하였으며, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 01월 09일임.

(2) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 평가하되 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 감정평가의 조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 대상물건의 개요

소재지	경기도 수원시 권선구 호매실동 1399 제이씨플라자주건축물제1동 (경기도 수원시 권선구 호매실로104번길 24- 76)			사용승인 일자	2021.07.26		
건물 주용도	제2종근린생활시설(일반음식점) 외2			구조 지붕	철근콘크리트구조 평스라브지붕		
전체층수	지하 2층 / 지상 6층			용도지역	일반상업지역		
기호	구 분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)	공부상 용도
	해당 층 · 호수						
1	제1층	제102호	41.8	34.28	76.08	11.59	제2종근린생활시설 (일반음식점)
2	제1층	제103호	55.64	45.63	101.27	15.43	일용품점
3	제1층	제104호	33.33	27.334	60.664	9.24	제2종근린생활시설 (일반음식점)
4	제1층	제105호	33.33	27.334	60.664	9.24	제2종근린생활시설 (일반음식점)
5	제1층	제106호	36.81	30.188	66.998	10.21	제2종근린생활시설 (일반음식점)
6	제1층	제107호	34.1	27.964	62.064	9.46	제2종근린생활시설 (일반음식점)
7	제1층	제108호	34.1	27.964	62.064	9.46	제2종근린생활시설 (일반음식점)

6. 그 밖의 사항

(1) 본건의 소재지, 지번, 면적, 층·호수 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거함.

(2) 본건 집합건물에 대하여 공부(등기사항전부증명서 및 집합건축물대장 등)와 현황 집합 건물의 면적·구조 등을 종합적으로 검토한 결과 대체로 물적동일성이 인정됨.

(3) 본건 기호 1-4) 및 5-7)은 각각 기존벽체 없이 일체로 이용중인 것으로 조사되었으니 경매 진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가액 결정의 방법

(1) 평가방식은 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건에 따라 비용성의 원리를 따르는 원가방식, 시장성의 원리를 따르는 비교방식 및 수익성의 원리를 따르는 수익방식이 있음.

평가방식	평가방법	평가방법의 적용
원가방식	원가법	원가법이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 의미함
비교방식	거래사례비교법	거래사례비교법이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함
	공시지가기준법	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 감정평가방법을 말함
수익방식	수익환원법	수익환원법이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 본 평가에서 구분건물은 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 유사 구분건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 비교 방식(거래사례비교법)으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 상기 방법에 의해 산출한 시산가액과 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액을 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 전유부분(건물)과 대지권이 일체로 효용을 발생시키는 대상물건의 특성 등에 의거 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되는바 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거 주된 방법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액 산출과정

(1) 인근지역 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 감정평가정보체계 등)

기호	소재지번	건물명 및 동·호수	전유면적 (㎡)	거래시점	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
				사용승인일				
a	호매실동 1397-1	에이스에비뉴 더퍼스트 제1층 제113호	50.17	2023.03.03	9.57	1,067,700,000	21,281,642	-
				2023.01.05				
b	호매실동 1401 외	호매실중앙파크뷰 주건축물제1동 제1층 제122호	25.715	2022.08.18	6.257	648,770,000	25,229,244	-
				2021.05.26				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 인근지역 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재 지번	건물명 및 동·호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
						사용승인일			
c	호매실동 1397-1	에이스에비뉴 더퍼스트 제1층 제111호	53.68	10.23	경매	2024.10.23	1,130,000,000	21,050,671	-
						2023.01.05			
d	호매실동 1401 외	호매실중앙파크 뷰주건축물제1동 제1층 제122호	25.715	6.257	담보	2022.08.25	546,000,000	21,232,744	-
						2021.05.26			

(3) 인근지역의 가격수준 검토

인근지역 내 유사부동산 가격수준
본건 건물 인근에 위치한 유사한 근린생활시설의 경우 1층 전유면적당 21,000,000원/㎡ 내외 수준임 (층별·위치별 효용 등에 따라 가격에 차이가 있음)

(4) 인근지역 최근1년 경매통계

(출처 : 인포케어)

구분	용도	수원시 권선구 호매실동	
		낙찰가율(%)	낙찰률(%)
최근 1년 평균	상가/근린상가	79.74	81.57

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 감정평가액의 산출 및 결정

가. 적용사례의 선정

상기 거래사례들은 시점수정 및 사정보정 등이 가능하고, 건물의 구조와 용도, 설비, 관리 상태 등 제반 가치형성요인에서 비교가능성이 있다고 판단되는바 아래의 사례를 선정함.

기호	소재 지번	건물명 및 동·호수	전유 면적 (㎡)	거래시점	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
				사용승인일				
a	호매실동 1397-1	에이스에비뉴 더퍼스트 제1층 제113호	50.17	2023.03.03	9.57	1,067,700,000	21,281,642	-
				2023.01.05				

나. 사정보정

사정보정이란 감정평가에 있어서 비교사례로 선정한 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가치수준으로 정상화하는 작업을 의미하는 것으로서, 상기 선정된 거래사례는 특별한 사정의 개입 등이 없는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음 (1.000).

다. 시점수정

(가) 시점수정 기준

- ① 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가치수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.
- ② 사례는 근린생활시설로서, 한국부동산원에서 발표하는 경기 상업용 부동산 중 집합상가 자본수익률을 활용하여 시점수정치를 산정하되 해당 분기 수익률이 미고시된 경우 직전 분기의 수익률을 연장 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(나) 시점수정치 내용

기호	지 역	시점수정치	시점수정치 산정
a	경기(집합상가) (23.03.03~ 25.01.09)	1.01639	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 이후 : 0.32 (2024년 03분기 자료) $(1 - 0.0007 * 29 / 90) * (1 + 0.0001) * (1 - 0.0004) * (1 + 0.0022) * (1 + 0.0036) * (1 + 0.0043) * (1 + 0.0032) * (1 + 0.0032 * 101 / 92) \approx 1.01639$

(다) 가치형성요인 비교

- 가치형성요인 비교항목

구 분	조 건
외부요인	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성, 생산자서비스 종사자 밀도, 공공시설 및 편익시설 등의 배치, 공급 및 처리시설의 상태 등
건물요인 (내부요인)	건물의 상태 및 각종설비의 유무, 경과연수에 따른 노후도 단지내 주차의 편리성 정도, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율 등
개별요인 (호별요인)	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식, 주출입구와의 거리 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 가치형성요인 비교치

기호	거래 사례	외부요인	건물요인 (내부요인)	개별요인 (호별요인)	기타요인	계	비고
1	c	1.00	0.97	1.03	1.00	0.999	-
2	c	1.00	0.97	1.06	1.00	1.028	-
3	c	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970	-
4	c	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970	-
5	c	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970	-
6	c	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970	-
7	c	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970	-

라. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

기호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정금액 (원)	결정금액 (원)
1	21,281,642	1.000	1.01639	0.999	21,608,818	41.8	903,248,592	903,000,000
2	21,281,642	1.000	1.01639	1.028	22,236,101	55.64	1,237,216,660	1,240,000,000
3	21,281,642	1.000	1.01639	0.970	20,981,535	33.33	699,314,562	699,000,000
4	21,281,642	1.000	1.01639	0.970	20,981,535	33.33	699,314,562	699,000,000
5	21,281,642	1.000	1.01639	0.970	20,981,535	36.81	772,330,303	772,000,000
6	21,281,642	1.000	1.01639	0.970	20,981,535	34.1	715,470,344	715,000,000
7	21,281,642	1.000	1.01639	0.970	20,981,535	34.1	715,470,344	715,000,000

※ 결정금액(총액)은 십만 단위에서 반올림하여 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감정평가액 결정 의견 및 결정 내역

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하여 비교방식으로 감정평가하되, 인근 유사부동산의 가치수준, 거래사례 및 평가전례와 대상 부동산의 제반 특성, 최근 부동산 가치동향 등을 종합적으로 참작하여 최종 감정평가액을 결정하였음.

기호	소재지	층·호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가액(원)	비고
1	경기도 수원시 권선구 호매실동 1399 제이씨플라자주건축물제1동	제1층 제102호	41.8	11.59	903,000,000	-
2	경기도 수원시 권선구 호매실동 1399 제이씨플라자주건축물제1동	제1층 제103호	55.64	15.43	1,240,000,000	-
3	경기도 수원시 권선구 호매실동 1399 제이씨플라자주건축물제1동	제1층 제104호	33.33	9.24	699,000,000	-
4	경기도 수원시 권선구 호매실동 1399 제이씨플라자주건축물제1동	제1층 제105호	33.33	9.24	699,000,000	-
5	경기도 수원시 권선구 호매실동 1399 제이씨플라자주건축물제1동	제1층 제106호	36.81	10.21	772,000,000	-
6	경기도 수원시 권선구 호매실동 1399 제이씨플라자주건축물제1동	제1층 제107호	34.1	9.46	715,000,000	-
7	경기도 수원시 권선구 호매실동 1399 제이씨플라자주건축물제1동	제1층 제108호	34.1	9.46	715,000,000	-
합 계					5,743,000,000	

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			
1.	경기도 수원시 권선구 호매실동 [도로명주소] 경기도 수원시 권선구 호매실로104 번길 24-76	1399 제이씨 플라자 주건축물 제1동	제2종근린 생활시설 (일반음식 점) 외2	철근콘크리트구조 평스라브지붕 6층	지2층	843.47			
					지1층	883.07			
					1층	544.11			
					1층	69.24			
					1층	34.1			
					2층	661.86			
					2층	102.89			
					3-6층	각 764.75			
					옥탑1층	66.02			
					1.	동소	1399		
1				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제102호	41.8	41.8	903,000,000	비준가액 (공용면적 포함)	
			1. 소유권	11.59					
			----- 대지권	1,048.8x----- 1,048.8	11.59				
							배분내역		
							토지 : 180,600,000		
							건물 : 722,400,000		

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		
2				철근콘크리트구조 제1층 제103호	55.64	55.64	1,240,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권	15.43			
				----- 대지권	1,048.8x-----	15.43		
					1,048.8			
					토지 · 건물			
							배분내역	
							토 지 : 248,000,000	
							건 물 : 992,000,000	
3				철근콘크리트구조 제1층 제104호	33.33	33.33	699,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권	9.24			
				----- 대지권	1,048.8x-----	9.24		
					1,048.8			
					토지 · 건물			
							배분내역	
							토 지 : 139,800,000	
							건 물 : 559,200,000	
4				철근콘크리트구조 제1층 제105호	33.33	33.33	699,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권	9.24			
				----- 대지권	1,048.8x-----	9.24		
					1,048.8			
					토지 · 건물			
							배분내역	
							토 지 : 139,800,000	
							건 물 : 559,200,000	
5				철근콘크리트구조 제1층 제106호	36.81	36.81	772,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권	10.21			
				----- 대지권	1,048.8x-----	10.21		
					1,048.8			
					토지 · 건물			
							배분내역	
							토 지 : 154,400,000	
							건 물 : 617,600,000	

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			
6				철근콘크리트구조	34.1	34.1	715,000,000	비준가액 (공용면적 포함)	
				제1층 제107호					
				1. 소유권					9.46
				----- 대지권					1,048.8x----- 1,048.8
					토지 · 건물 토 지 : 143,000,000 건 물 : 572,000,000		배분내역 토 지 : 143,000,000 건 물 : 572,000,000		
7				철근콘크리트구조	34.1	34.1	715,000,000	비준가액 (공용면적 포함)	
				제1층 제108호					
				1. 소유권					9.46
				----- 대지권					1,048.8x----- 1,048.8
					토지 · 건물 토 지 : 143,000,000 건 물 : 572,000,000		배분내역 토 지 : 143,000,000 건 물 : 572,000,000		
합 계							₩5,743,000,000.-		
				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 호매실동 소재 '능실초등학교' 동측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설, 오피스텔, 아파트 등이 소재함.

(2) 교통상황

본건까지 차량진입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 6층건내 제1층 제102호 - 제108호로서,
외벽 : 인조대리석 붙임 및 강화유리 마감 등,
내벽 : 내부 인테리어 마감 등,
창호 : 강화유리 등임.

(4) 이용상태

근린생활시설로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급·배수설비, 승강기설비 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접필지대비 대체로 등고평탄한 가장평의 토지로서 상업용 건부지로 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)

(7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 노폭 약 20m, 서측으로 노폭 약 15m내외의 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

토지이용계획확인서상,
도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(호매실지구), 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 종로2류(폭 15m~20m)(보행자전용도로)(접합), 종로2류(폭 15m~20m)(접합) 공공주택 지구<공공주택 특별법>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

(9) 공부와의 차이

없음.

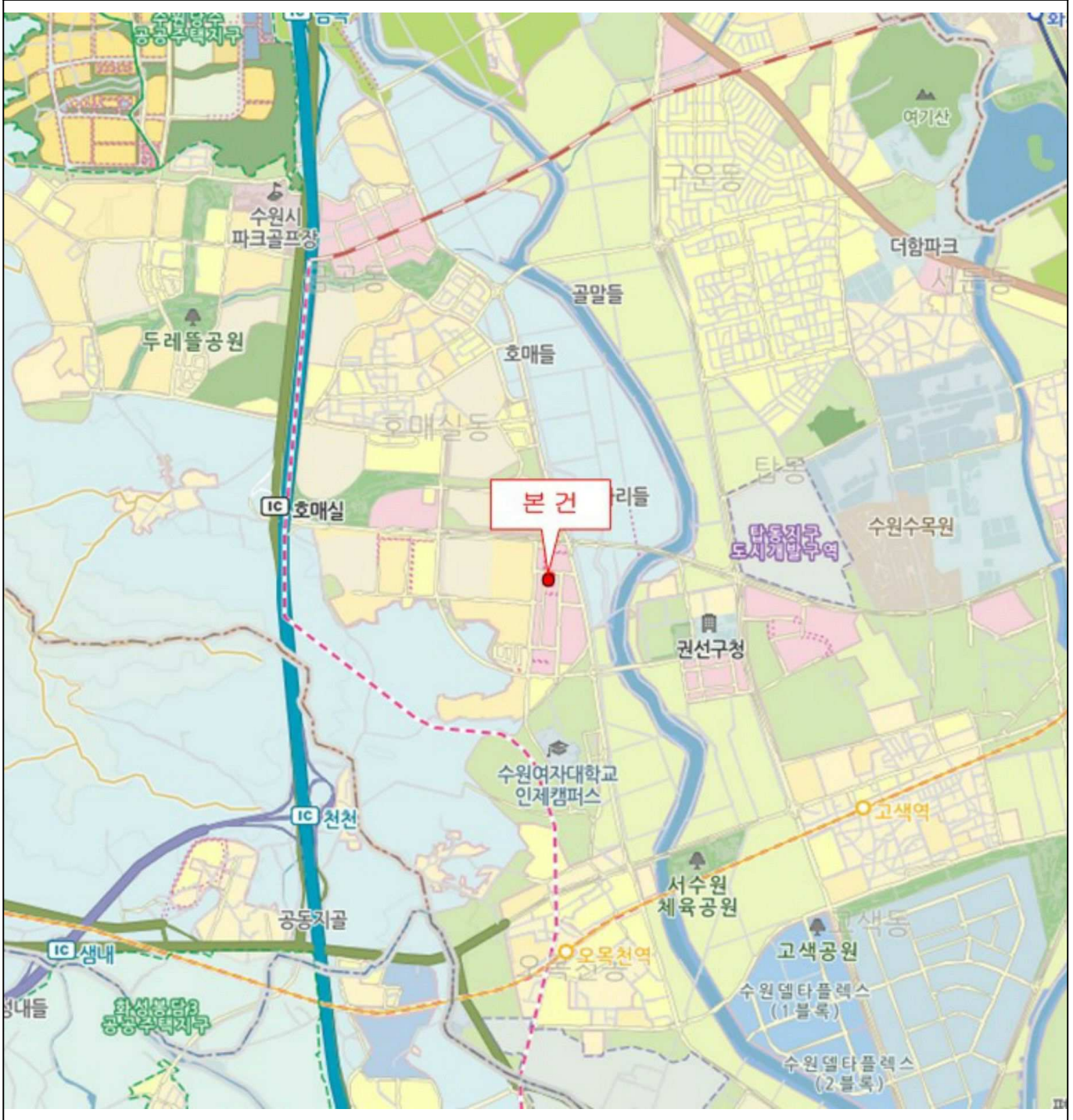
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대 미상이며, 본건 기호 1-4) 및 5-7)은 각각 기존벽체 없이 일체로 이용중인 것으로 조사되었으니 경매 진행시 참고바람.

광역 위치도



소재지	경기도 수원시 권선구 호매실동 1399 제이씨플라자주건축물제1동 1층 102호 외
-----	---



위치도



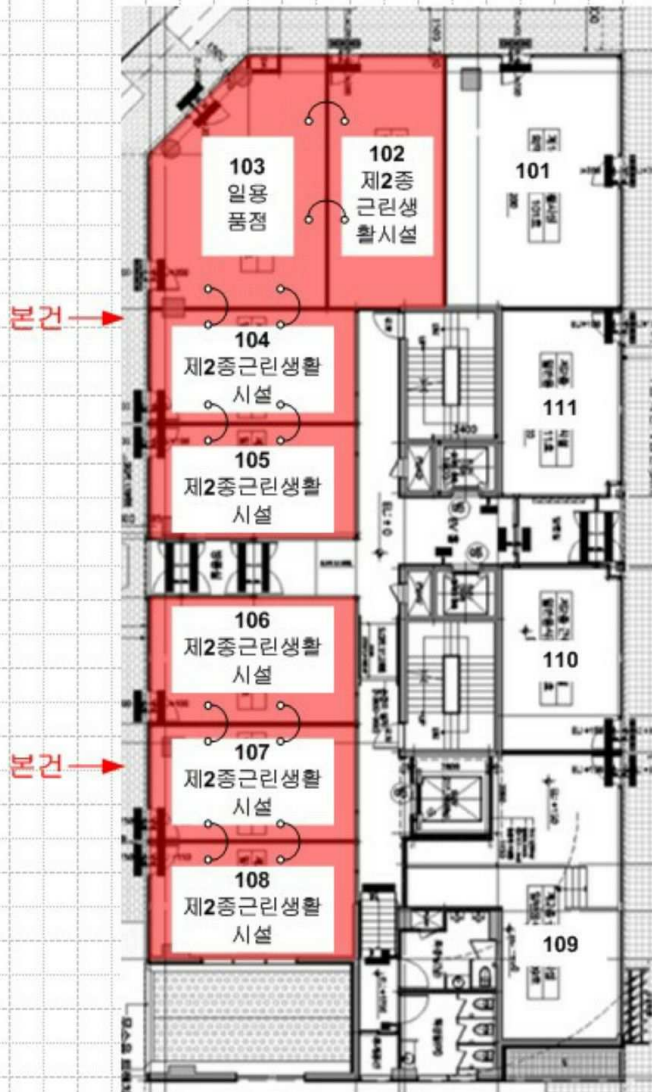
소재지	경기도 수원시 권선구 호매실동 1399 제이씨플라자주건축물제1동 1층 102호 외
-----	---



내부구조도



소재지 경기도 수원시 권선구 호매실동 1399 제이씨플라자주건축물제1동 1층 102호 외



<1층 호별배치도 및 내부이용도>

임대상할

임대부분	임차인	임대내역		비고
		임대차보증금	월임대료	
임대미상임				



1-4



1



2



3



4



1-4



5-7



5



6



7



5-7