

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 최수빈 소유물건(2025타경1345)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 채주석

감정평가서번호: B250623-001



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

로안감정평가사사무소



ROAN



로안감정평가사사무소

# ( 구분건물 ) 감정평가표

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

감정평가사  
(이인정)  
로안감정평가사사무소  
대표자

이 인 정  
박 호 정



감정평가액 **₩1,450,000,000.-**

의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 채주석		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	경매11계		
소유자 (대상업체명)	최수빈 (2025타경1345)		기준가치	시장가치		
			평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.06.30	2025.06.24~ 2025.06.30	2025.06.30	
감정 평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정가액	
	종별	면적 또는 수량(㎡)	종별	면적 또는 수량(㎡)	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	1,450,000,000
		이	하	여	백	
						₩1,450,000,000

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

심사자 : 감정평가사

박 호 정



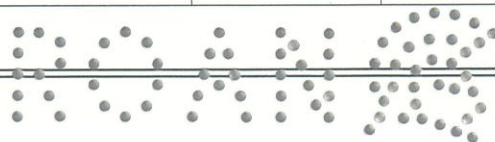
ROAN



로안감정평가사사무소

# 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 영통구 원천동 [도로명주소] 경기도 수원시 영통구 광고호수공원로 20	605, 605-1, 605-2, 605-3, 605-4	제2종 근린 생활시설 (일반 음식점)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층  지2층  지1층  1층  2층  3층				
						2,427.9945		
						5,302.0645		
						1,575.951		
						468.3807		
2	"	605-1	대	일반상업지역		16,534.4		
가	"	605, 605-1 위지상		(내) 철근콘크리트구조 제지2층 제비2-25호	62.92	62.92	1,450,000,000	비준가액 공용부분 포함평가
			1, 2 소유권대지권	41,130.2x-----	20.4762	20.4762		
				41,130.2				
	합 계						토지·건물 토 지 : 435,000,000 건 물 : 1,015,000,000 ₩1,450,000,000.-	
			이	하	여	백		



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 수원시 영통구 원천동에 소재하는 “광고호수중학교” 남서측 인근에 위치한 더샵광고레이크시티 제근린생활시설동-1동 제지2층 제비2-25호로서 수원지방법원 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 “시장가치” 를 기준으로 감정평가 하였습니다.
- 별도의 감정평가조건은 없습니다.

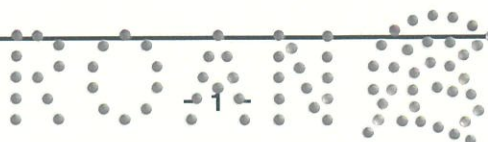
### 3. 기준시점

#### 1) 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2025년 06월 30일로 하였습니다.

#### 2) 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025년 06월 24일 ~ 2025년 06월 30일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였습니다.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

## 5. 그 밖의 사항

- 본건은 구분소유건물로서 구분건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 비준가격으로 평가하였으며, 귀 요청에 의거 토지가격과 건물가격을 배분하여 표기하였으니 경매진행 시 참고 바랍니다.
- 본건은 내부구조도 및 이용상태는 폐문 등으로 인하여 건축물현황도면, 탐문조사, 외부 관찰 및 표준적 이용상황 등을 바탕으로 작성하였으니 경매진행 시 참고 바랍니다.
- 본건 등기사항전부증명서상 대지권의 목적인 토지의 표시는 605, 605-1번지이나 2024.12.06.에 605-1번지가 605-,1 605-2, 605-3, 605-4로 분할된 후 공부 미정리 상태이니 업무 시 참고 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정합니다(거래사례비교법).

### 2. 대상물건 개요

소재지 및 건물명	경기도 수원시 영통구 원천동 605외 4필지 더샵광교레이크시티				
용도	제2종근린생활시설 (일반음식점)		사용승인일	2022.02.15	
기호, 층, 호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지권면적(㎡)	전용률(%)
기호(가) 제근린생활 시설동-1동 제지2층 제비2-25호	62.92	49.5916	112.5116	20.4762	55.92

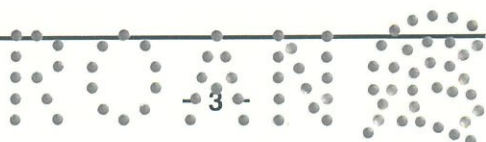
### 3. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS) 등]

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액(천원)	거래시점	비고
					단가(원/전유㎡)	사용승인	
A	원천동 ***외	더샵광교레이크시티 근린생활시설동-1동	제1층 제000호	46	700,000	2024.05.09	실거래가
					(@15,217,391)	2022.02.15	
B	원천동 ***외	더샵광교레이크시티 근린생활시설동-1동	제지1층 제비1-00호	42.1746	760,000	2024.01.17	실거래가
					(@18,020,325)	2022.02.15	

(단가: 일 원 단위까지 표기)



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (2) 비교사례의 선정

본건 인근에 소재한 거래사례로서 대상과 위치적·물적 유사성이 있고 비교가능성이 높은 정상적인 사례인 <사례 A>를 선정합니다.

## 4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됩니다(1.00).

## 5. 시점수정

### (1) 개요

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 매매종합가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “집합상가 자본수익률(경기)”를 활용하여 산정하였습니다.

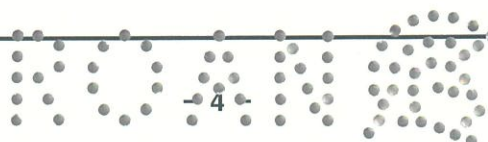
### (2) 집합상가 자본수익률(경기)

2024.2분기	2024.3분기	2024.4분기	2025.1분기	2025.2분기
0.43	0.32	0.15	0.07	0.07

### (3) 시점수정치

구분	거래시점/ 기준시점	계산식	시점수정치
거래사례A	2024.05.09/ 2025.06.30	$(1+0.0043*53/91)*(1+0.0032)*(1+0.0015)*(1+0.0007)*(1+0.0007*91/90)$	1.00864

※ 2025.2분기 이후의 자본수익률이 미고시되어 2025.1분기 자본수익률을 연장 적용하였습니다.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 가치형성요인비교

### (1) 비교항목

구 분	
요인	세부항목(상업용)
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성, 건물 전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

### (2) 가격형성요인 비교치 결정

본건/거래사례	동/층/호	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	비교치
기호(가)/ 거래사례(A)	제근린생활 시설동-1동 제2층 제비2-25호	1.00	1.00	1.50	1.00	1.500
본건은 사례 대비 호별요인(위치별 효용 등)에서 우세합니다.						

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 7. 비준가격

기호	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	전유면적 (㎡)	비준가격(원)
가	15,217,391	1.00	1.00864	1.500	62.92	1,450,000,000

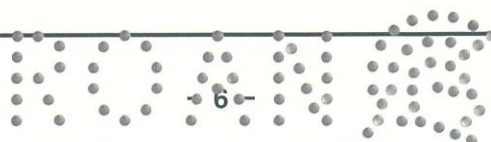
(비준가격: 유효숫자 넷째 자리에서 반올림)

### Ⅲ. 참고가격 자료 (인근 평가전례)

[출처: 협회 감정평가정보]

전례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	감정평가액(천원)	기준시점	평가목적
					단가(원/전유㎡)	사용승인	
#1	원천동 ***외	더샵광교레이크시티 근린생활시설동-1동	제2층 제비2-00호	57.2	1,360,000	2023.05.19	법원 경매
					(@23,780,000)	2022.02.15	
#2	원천동 ***외	더샵광교레이크시티 근린생활시설동-1동	제1층 제000호	35.64	683,000	2025.04.30	법원 경매
					(@19,160,000)	2022.02.15	
#3	원천동 ***외	더샵광교레이크시티 근린생활시설동-1동	제2층 제비2-00호	67.21	1,626,000	2022.05.02	담보
					(@24,190,000)	2022.02.15	

(전유단가: 유효숫자 다섯째 자리에서 반올림)



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액 :

평가대상		감정평가액(원)
가	제근린생활 시설동-1동 제지2층 제비2-25호	1,450,000,000
합 계(원)		1,450,000,000

### 2. 결정의견

비준가격을 기준으로 상기 참고가격 자료, 인근 시세 및 부동산시장 동향 및 현행 임대료 수준 등을 종합 고려하여 본건의 감정평가액을 위와 같이 결정하였습니다.

# 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 영통구 원천동에 소재하는 "광교호수중학교" 남서측 인근에 위치하며, 본건 주위는 아파트단지, 업무시설, 근린생활시설 등이 혼재하고 있는 지역입니다.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며, 인근에 노선버스정류장 등이 소재하여 대중교통 사정은 보통 수준입니다.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하 2층/지상 3층 건 중 제지2층 제비2-25호로서,

외벽: 치장벽돌쌓기 및 석재붙임 등,

내벽: -,

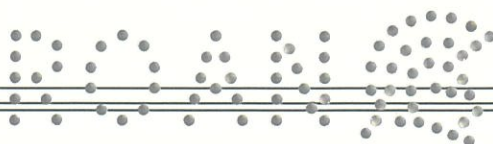
창호: 하이샷시 창호 등입니다.

## (4) 이용상태

근린생활시설(상호: 더샵참약국)로 이용 중입니다.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 소방설비, 승강기설비, 화재탐지설비, 지하주차장설비 등이 되어 있습니다.



# 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

남측 하향 토지를 평탄화한 사다리형의 토지로서, 업무시설 및 제2종근린생활시설 건부지로 이용 중입니다.

## (7) 인접 도로상태등

본건은 남측으로 노폭 약 40M의 중부대로, 서측으로 노폭 약 20M의 광고호수중앙로, 북측으로 노폭 약 25M의 월드컵로와 각각 접합니다.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1)은 도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(광고지구), 광로3류(폭 40m~50m)(접합), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(2012-01-05)(접합), 가축사육제한구역, 상대보호구역(광고호수중학교), 상대보호구역(매원초등학교(수원교육지원청문의)), 상대보호구역(중앙기독교유치원(수원교육지원청문의)), 도시교통정비지역, 과밀억제권역, 택지개발지구입니다.

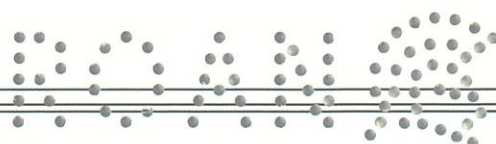
기호(2)는 도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(광고지구), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역, 상대보호구역(중앙기독교유치원(수원교육지원청문의)), 도시교통정비지역, 과밀억제권역, 택지개발지구입니다.

## (9) 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상입니다.



# 광역위치도

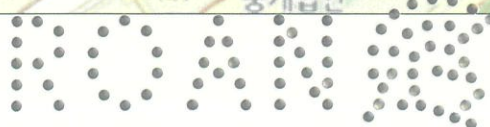
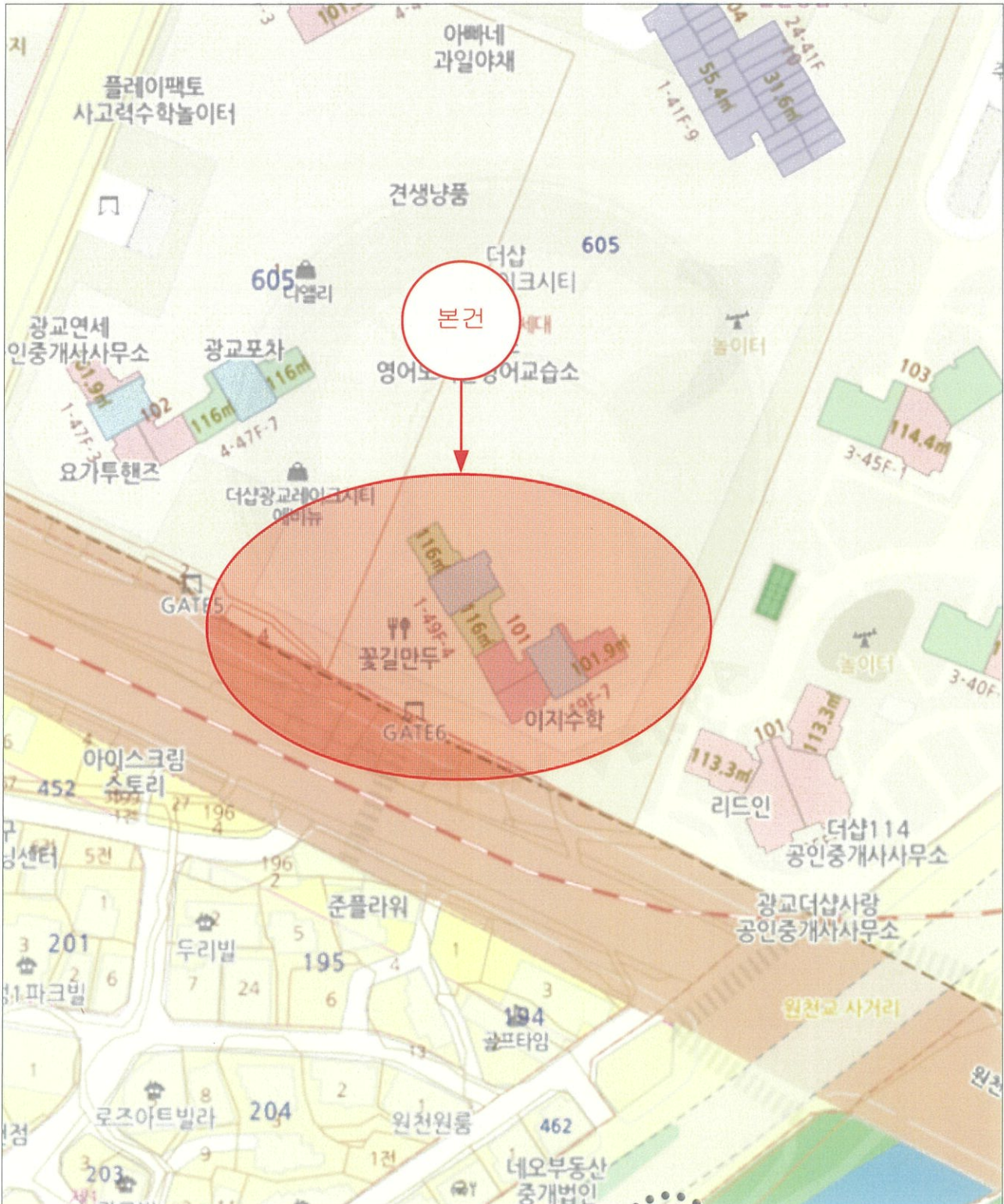
소재지

경기도 수원시 영통구 원천동 605외 4필지



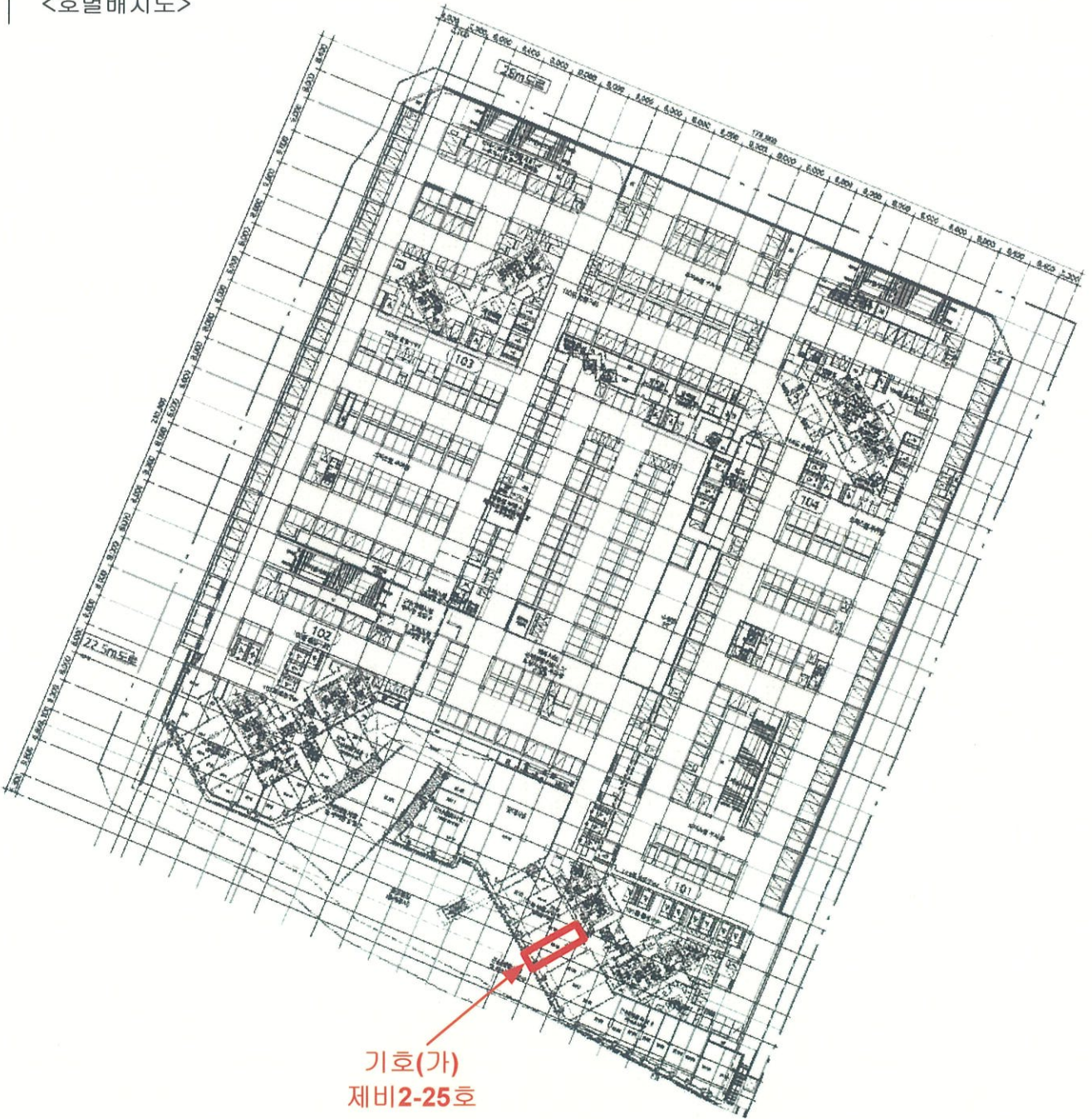
# 상세 위치도

소재지	경기도 수원시 영통구 원천동 605외 4필지 더샵광교레이크시티 제근린생활시설동-1동 제2층 제비2-25호
-----	---



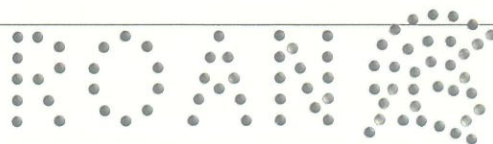
# 호별 배치도

Free scale  
<호별배치도>



기호(가)  
제비2-25호

< 본건 제근린생활시설동-1동 제2층 제비2-25호 >



ROAN



로안감정평가사사무소

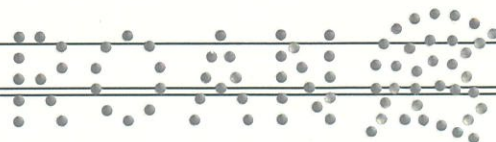
# 사 진 용 지



본건 소재 건물 전경



본건 전경



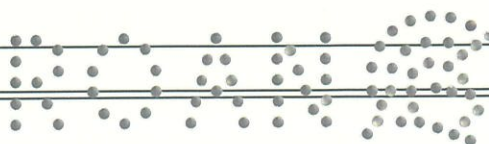
# 사 진 용 지



본건 후면 전경



내부 전경



# 사 진 용 지



주위 환경



주위 환경

