

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 파산자 주식회사로이든의 파산관재인  
이원의 소유물건(2025타경57013)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 김경환  
(경매12계)

감정평가서번호: 1250704

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.

부강감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

감정평가액	구억원정 (₩900,000,000.-)			
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김경환	감정평가 목 적	법원경매	
제출처	수원지방법원 경매12계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	파산사 주식회사도이른의 파산판재인 이원익 (2025타경57013)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.08.05	2025.08.01 ~ 2025.08.05	2025.08.06

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	1개호  이	구분건물  하	1개호  여	-  백	900,000,000
<b>합 계</b>					<b>₩900,000,000</b>	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 수원시 권선구 호매실동 소재 구분건물(근린생활시설)에 대한 법원 경매를 위한 감정평가임.

### 2. 평가방법 및 기준

가.본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계 규정과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

나.본건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 3. 대상물건 개요 등

가.대상물건의 개요

소재지	경기도 수원시 권선구 호매실동 1402-3 [도로명주소] 경기도 수원시 권선구 호매실로104번길 24-24			
건물명	(통칭:SH스카이프라자 빌딩)			
구조 및 층수	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하 2층, 지상 6층			
층·호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권면적(㎡) (전체면적)	집합건축물대장 용도
1층 에이103호	54.15	50.8725	19.9988 (1,119.9)	제1종근린생활시설 (소매점)
기타사항	▶사용승인일:2020.04.22.			

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나.실지조사 및 기준시점

2025.08.01.~08.05.에 걸쳐 공부상 조사 등 사전조사와 현장조사 및 탐문조사 등의 실지조사를 하였으며, 기준시점은 가격조사를 완료한 날짜인 2025.08.05.임.

## 다.기준가치 및 감정평가조건

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 하고 별도의 감정평가 조건은 없음.

## 4.시산가액 조정 관련사항

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산정한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여야 하나, 본건은 구분상가로서 장래 기대되는 순수익 및 환원이율의 산정이 곤란하는 등, 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하므로 이를 생략하였음.

## 5.기타사항

본건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의거하여 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 이에 따라 분양 및 거래가 되므로, 건물과 소유권대지권을 일체로 하여 평가하였으며, 귀원의 요청에 의거 토지가격과 건물가격을 배분하여 구분건물감정평가명세표에 기재하였으니 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

### 2. 거래사례의 선정

조사된 실거래자료를 검토하여 본건과 동일·유사한 유형으로서 인근에 소재하고, 본건의 평가에 적절하다고 판단되는 거래사례(A)를 선정함.

(자료: 한국부동산원 실거래자료, 등기사항전부증명서)

기호	소재지	층·호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원) (전유면적당 단가)	거래시점 (사용승인)	비고
A	권선구 호매실동 14**	1층 10*호	44.7137	13.694	906,950,000 (20,283,000)	2024. 02.17. (2022. 05월)	매매

### 3. 사정보정

거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래로 판단됨.(1.00)

### 4. 시점수정

한국부동산원이 조사·발표하는 상업용부동산 임대동향지수의 자본수익률(%)을 적용함.

- 경기지역 자본수익률(집합상가)을 적용함.

년 도	1분기	2분기	3분기	4분기
2024년	0.36	0.43	0.32	0.15
2025년	0.07	0.00	-	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

-시점수정치(2024.02.17.~2025.08.05.)

$$(1+0.0036*44/91)*(1+0.0043)*(1+0.0032)*(1+0.0015)*(1+0.0007)*(1+0.0000) \\ *(1+0.0000*36/91) \approx 1.01149$$

\*2025년 3분기이후의 자본수익률이 미발표되어 직전 분기의 자본수익률을 연장 적용함.

## 5.가치형성요인비교(거래사례:1.00)

요인	세부항목	격차율	비 고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	0.90	고객 유동성과의 적합성, 차량이용의 편리성 등에서 열세함.
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층 수 등	0.90	건물전체의 공실률, 건물 관리상태 등에서 열세함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누계치		0.810	

## 6.시산가액

일련 번호	거래사례 금액 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교치	면적비교 (㎡)	시산가액 (원)
1	906,950,000	1.00	1.01149	0.810	54.15 /44.7137	899,887,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7.참고가격

가.인근 지역 내 본건과 유사한 구분건물(근린생활시설)의 감정평가사례  
(자료:한국감정평가사협회 감정평가정보)

기호	소재지	층	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액(원) (전유면적당 단가)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
1	호매실동 140*-*	1층	48.8	18.0229	977,000,000 (20,020,000)	2024.10.02. (2020.04월)	경매

나.법원경매 매각통계(2024년 7월~2025년 8월)  
(자료:대한민국 법원 <법원경매정보>)

구분	용도	경매건수	매각건수	매각율	매각가율
수원지방지원	근린시설	1,345	219	16.3%	55.9%
수원시 권선구	근린시설	99	26	26.3%	75.5%

## Ⅲ. 감정평가액의 결정

본건 감정평가액은 시산가액을 기준으로 하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 시장상황 등을 종합적으로 고려하여 다음과 같이 결정하였음.

일련번호	결정가격
1	900,000,000원



# 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" 남동측 근거리에 위치하며, 주위는 아파트단지, 오피스텔, 근린생활시설, 공원 등이 소재하고 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입이 용이하고, 인근에 버스정류장이 소재하고 있음.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하 2층, 지상 6층 중 1층 에이103호로서,  
(사용승인일:2020.04.22.)  
외벽:징크판넬, 치장벽돌 마감,  
창호:스테인레스 강화유리.

## (4) 이용상태

집합건축물대장(전유부) 상 제1종근린생활시설(소매점)이나, 현황 공실임.  
-내부구조도 참조.

## (5) 설비내역

공용 위생 및 급배수설비, 승강기, 소방설비, 지하주차장 등.  
-평가시점 현재 지하주차장은 입구가 폐쇄되어 있음.(사진용지 참조)

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

# 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)

가장형의 평지로서, 제1종근린생활시설의 부지로 이용 중임.

### (7) 인접 도로상태등

서측으로 노폭 약 15미터의 포장도로에, 동측으로 노폭 약 15미터 및 북측으로 노폭 약 6미터의 보행자전용도로에 접하고 있음.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(호매실지구), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(보행자전용도로)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합) 공공주택지구<공공주택 특별법>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

### (9) 공부와의 차이

현황 공실임.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1. 임대관계는 미상임.
2. 본건 구분건물의 이용상태 등은 현장조사시 점유자의 폐문부재로(1층 입구 전체가 폐문상태임), 집합건축물대장의 건축물현황도, 외관조사 및 일반적, 표준적인 상태를 기준으로 하였으므로 경매참가 시 재확인하시기 바람.

# 위 치 도(1)



소재지	경기도 수원시 권선구 호매실동 1402-3 1층 에이103호
-----	-----------------------------------



# 위 치 도(2)



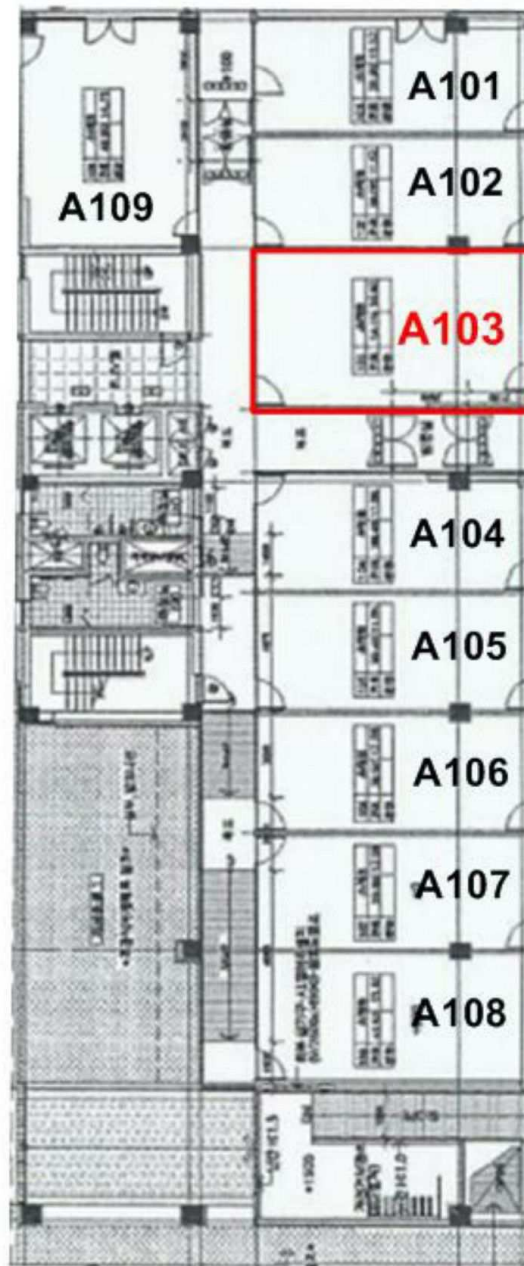
소 재 지	경기도 수원시 권선구 호매실동 1402-3 1층 에이103호
-------	-----------------------------------



# 내부구조도

소재지 경기도 수원시 권선구 호매실동 1402-3 1층 에이103호

【호별배치도】【내부구조도】





[( )SH (1)]



[( )SH (2)]



[ ]



[ ]



[ ( ) SH 1 ]



[ 1 103 ]



[ ( ) SH 1 ]



[ ( ) ]