

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 정규녀 소유물건(2025타경55521)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 최원학

감정평가서번호: 다우2025-A-23

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.

다우감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
최웅규

(인)

감정평가액	일십일억사천오백만원정(₩1,145,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 최원학		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매8계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	정규녀 (2025타경55521)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.04.18	2025.04.18 ~ 2025.04.18	2025.04.21	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1	구분건물	1	-	1,145,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩1,145,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 수원시 영통구 하동 소재 "수원고등법원" 북서측 인근에 위치하는 구분건물 (원희케슬 광고 1층에이-111호 전용면적 50.700㎡)에 대한 수원지방법원의 경매(임의) 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상 물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격 수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025. 04. 18.을 기준시점으로 함.

5. 기타 참고 사항

- 1) 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물 대장 등에 의거하였음.
- 2) 본건 현장 방문 시 이해관계인의 부재로 내부구조 및 마감자재 등의 확인이 불가능하였는바 "건축물현황도"를 기준으로 위치를 표시하였고, 위치확인은 집합건축물 대장 및 현황도에 의거하여 확인하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 수원시 영통구 하동 989 [도로명 주소 : 경기도 수원시 영통구 광고중앙로 248번길 7-2]		
건물명, 동, 층, 호수	원희케슬 광고 제1층에이-111호		
용도	근린생활시설	사용승인일	2017.03.31
기호/면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
기호1(111호)	50.700	50.694	13.398

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명, 동	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
						거래단가(원/㎡)	사용승인일
#1	하동 989	원희케슬 광고 A동	07층 07*호	29.25	7.729	180,000,000	2025.01.09
						6,153,846	2017.03.31
#2	하동 987-2	변호사 회관 10*호	01층 10*호	32.085	17.877	510,000,000	2022.09.05
						15,895,278	2019.02.20

※ 거래단가 = 거래금액/전유면적

[자료출처 : 한국부동산원KAIS]

2) 비교사례의 선정

대상물건과 유사한 구분건물 거래사례 중 대상물건과 위치, 환경, 물적 유사성이 있는 거래사례 기호 #2를 비교사례로 선정함.

4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정치의 산정

1) 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 "경기도 광교중앙역 집합상가 변동률"을 활용하여 시점 수정치를 산정하였음.

2) 시점수정치 산정

지역 : 경기도 광교중앙역(22.09.05~25.04.18)

집합상가

지역 : 경기 광교중앙역(22.09.05~25.04.18)

2022년 03분기 : 0.68

2022년 04분기 : 0.67

2023년 01분기 : -0.12

2023년 02분기 : -0.27

2023년 03분기 : 0.06

2023년 04분기 : -0.12

2024년 01분기 : 0.41

2024년 02분기 : 0.22

2024년 03분기 : -0.09

2024년 04분기 : 0.24

2025년 01분기 이후 : 0.24 (2024년 04분기 자료)

$$(1+0.0068*26/92)*(1+0.0067)*(1-0.0012)*(1-0.0027)*(1+0.0006)*(1-0.0012)*(1+0.0041)*(1+0.0022)*(1-0.0009)*(1+0.0024)*(1+0.0024*108/92) \approx 1.0148$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 개별요인 비교치의 산정

구분		비교치	비 고
조건	세부항목	기호1	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.33	평가대상은 사례대비 (도심 및 상업시설과의 접근성)에서 우세함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편의시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.05	평가대상은 사례대비 세대수 및 층수에서 우세함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
개별적 요인	층별 효용	1.00	평가대상은 사례대비 대등함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
비교치계		1.40	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

구 분	사례가격(원)	사정보정	시점수정	개별요인비교	면적비교	비준가격(원)
기호1	510,000,000	1.00	1.0148	1.40	50.7/32.085	1,145,000,000

본건 가격은 십만 단위에서 반올림 하였음.

Ⅲ. 참고가격

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

인근지역의 유사면적 유사부동산의 가격수준은 동별, 위치별, 향별, 층별 다소 격차가 있으나 전유면적 기준 @20,000,000원/㎡ ~ @23,000,000원/㎡ 내외 수준으로 탐문 조사됨.

2. 인근 평가전례

기호	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	평가 목적	기준시점
							사용승인일
#1	하동 989	원희케슬광교 C동	01층 12*호	50.70	816,000,000	담보	2024.08.30
							2017.03.31
#2	하동 989	원희케슬광교 A동	01층 10*	56.55	1,310,000,000	담보	2024.03.15
							2017.03.31

[자료출처 : 한국감정평가협회 감정평가정보체계]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상 부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액 : ₩1,145,000,000원

일련 번호	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	감정평가액(원)
						단가(원/㎡)
1	하동 989	원희케슬광고	제1층에이 -111호	50.700	13.398	1,145,000,000
						22,583,826

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		
	경기도 수원시 영통구 하동 [도로명주소] 경기도 수원시 영통구 광고중앙로 248번길 7-2	989 989-1 989-2 989-4 989-5 원희 케슬광고	업무시설 및 근린 생활시설	철골철근 콘크리트구조 및 철근 콘크리트조 (철근) 콘크리트지붕 10층 지5층 지4층 지3층 지2층 지1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층				
1	상동	989	대	준주거지역		1,764.2		
2	상동	989-1	대	준주거지역		1,629.5		
3	상동	989-2	대	준주거지역		1,610.4		
4	상동	989-4	대	준주거지역		1,754.7		
5	상동	989-5	대	준주거지역		1,742.7		

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				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제에이-111호	50.7	50.7	1,145,000,000	비준가격
				1,2,3,4,5 소유권/대지권	8,501.5x 13.398/8,501.5	13.398		공용면적 포함
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 343,500,000 801,500,000	
	합 계						₩1,145,000,000.-	
			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 영통구 하동 소재 "수원고등법원" 북서측 인근에 위치하며, 주위에는 업무시설, 관공서, 근린생활시설 등이 혼재하는 지대로서 제반 입지여건은 무난한 편임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철골철근콘크리트구조 철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 10층 건물내 제1층 제에이-111호로서,
외벽 : 인조대리석 및 강화유리, 복합판넬 마감 등
내벽 : 내부 인테리어 마감 등.
창호 : 샷시 창호임.

(4) 이용상태

근린생활시설(상호명 : 앙포네) 로 이용 중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급배수설비, 냉난방설비, 소화전설비, 화재탐지 및 경보설비, 승강기설비 되어 있음.

(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)

인접지 대비 등고 평탄한 5필 일단의 부정형의 토지로서, 상업용 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측 및 서측으로 폭 약 12미터, 동측으로 폭 약 25미터의 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호1,4,5) 도시지역 , 준주거지역 , 지구단위계획구역(광고지구) , 종로3류(폭 12m~15m)(접함)

가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구<택지개발촉진법>

기호2) 도시지역 , 준주거지역 , 지구단위계획구역(광고지구) , 대로3류(폭 25m~30m)(2012-01-05)(접함) , 종로3류(폭 12m~15m)(접함)

가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구<택지개발촉진법>

기호3) 도시지역 , 준주거지역 , 지구단위계획구역(광고지구) , 대로3류(폭 25m~30m)(2012-01-05)(접함)

가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구<택지개발촉진법>

(9) 공부와의 차이

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) | |

없음

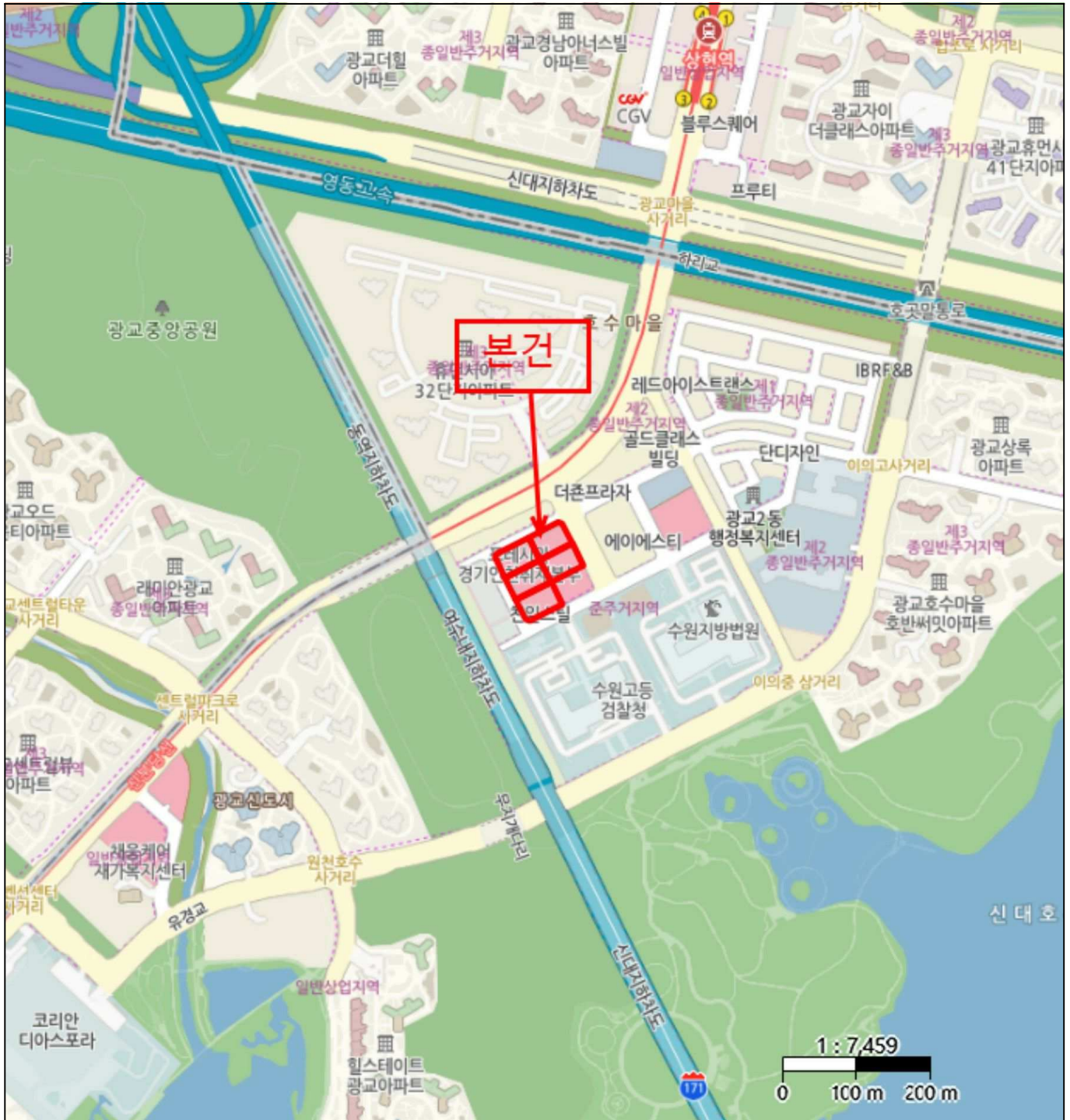
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

이해관계인 부재로 임대사항은 미상임.

광역 위치도



소재지	경기도 수원시 영통구 하동 989 원희캐슬광고 1층 에이-111호
-----	--------------------------------------



내부구조도



소재지

경기도 수원시 영통구 하동 989 원희캐슬광고 1층 에이-111호



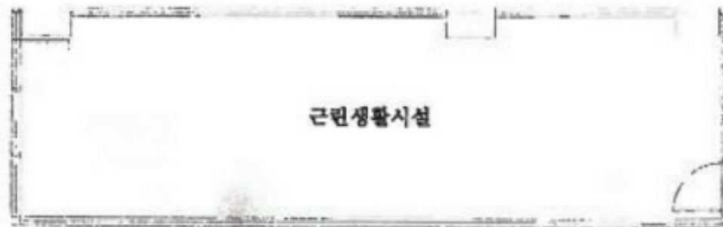
원희캐슬 광고 제1층 제에이-111호

No Scale



기호1
에이-111호

<호별 배치도>



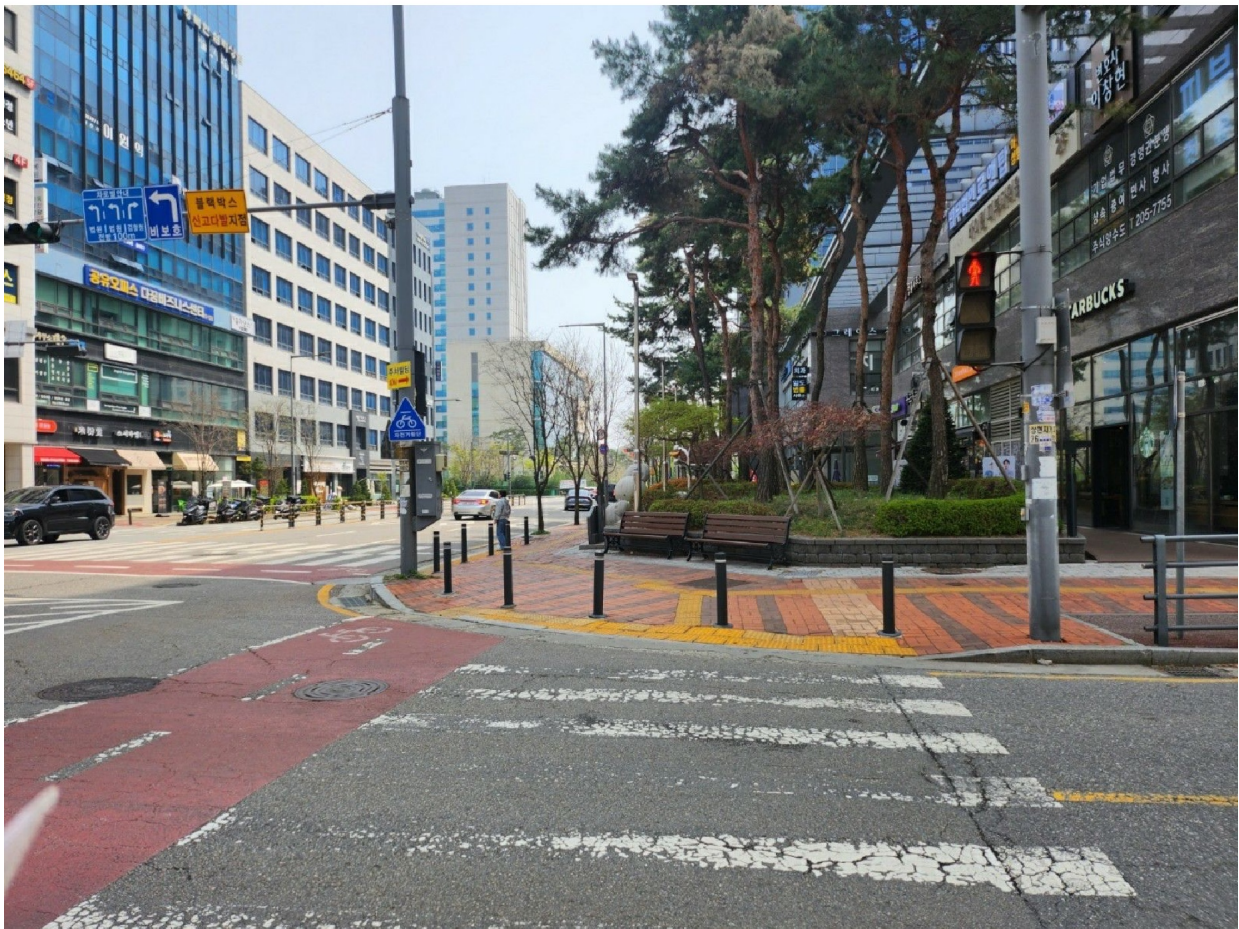
근린생활시설















	706	707	708	709	704	705
6F	601 변호사 김근태 법률사무소	602 변호사 김근태 법률사무소	603 세무법인 세담택스 603호, 604호	609 변호사 최성욱	605 마음회관/설리상담센터	
5F	501	502 로클리 법률사무소	503 세무법인 울지 Tel 031-217-6500 5층 503호 504호	505 법무사 서희구 사무소	610 GSD 코틀러스 (주)	
4F	401 법무법인 다인	402 법무법인 다인	403 공증인가 법무법인 온누리	405 도움법률경제		
3F	301 법무법인 로앤탑	302 법무법인 로앤탑	303 법무법인 로앤탑 301호	305 광고법무사합동사무소		
2F	201 법무법인 하진	202 법률사무소 강울	204 ByKIM 바이킴 피부과의원	210 RE : BORN 에스테틱		
1F	101 CU광고원희캐슬점	102 유즈카츠	103 메디드케어피킴스피켄스	104 DOWNTIME	105 (주)스타벅스커피코리아	
B1F	B103 SOLEAS FUTBOL 수원광고점	B106 바디케어 골프 아카데미	B110 프렌즈스클럽 파티룸	B114 FINISH GYM	B115	

원희캐슬 광고