

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 이스가르드주식회사  
소유물건(2024타경13073)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 김택창

감정평가서번호: G2241208

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.

백석감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사  
정 용 섭

(인)

감정평가액	삼십구억육천오백만원정(₩3,965,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김택창	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 경매15계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이스가르드주식회사 (2024타경 13073)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2024. 12. 16	2024. 12. 13 ~ 2024. 12. 16	2024. 12. 17		
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	9개호 이	구분건물	9개호 하 여	- 백	3,965,000,000
	합 계					₩3,965,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

기호(1-9)

본건은 경기도 수원시 권선구 호매실동 소재 “능실중학교” 동측 인근에 위치하는 통칭 “우림스퀘어” 5층 501호 외 8개호에 대하여 수원지방법원의 “부동산 임의경매” 목적을 위한 감정평가 임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가하였고 별도의 감정평가 조건은 없음.

### 3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「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 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격 조사 완료 일자인 2024.12.16을 기준시점으로 함.

## 5. 그 밖의 사항

- 1) 본건의 소재지, 지번, 면적, 이용상황등은 귀사의 제시목록 및 등기사항전부증명원, 집합건축물대장에 의거 확인하였음.
- 2) 조사일 현재 본건 기호(1-9)은 공부상 용도는 제1종 근린생활시설(의원)이나 현황 경계 및 벽체 구분없이 일괄하여 근린생활시설(상호:오나당 당구클럽)로 이용 중인 것으로 탐문조사 되었는데 바 경매진행 및 입찰참여시 참고 하시기 바랍니다.  
(후면 “사진” 참고)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

### 1. 감정평가방법의 적용

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

### 2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 수원시 권선구 호매실동 1399-2번지		
도로명주소	경기도 수원시 권선구 호매실로 104번길 24-62(호매실동)		
건물명, 층, 호수	통칭 “우림스퀘어”		
용도	제1종 근린생활시설(의원)	사용승인일	2022.08.26

# 공유면적은 집합건축물대장 공용부분 전체임.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기호	층/호수	전유면적 (㎡)	공유부분 (㎡)	합계 (㎡)	대지권 (㎡)
1	5층 501호	55.54	42.22	97.76	11.2
2	5층 502호	58.87	44.75	103.62	11.58
3	5층 503호	66.14	50.28	116.42	12.51
4	5층 504호	63.58	48.33	111.91	12.03
5	5층 505호	59.86	45.51	105.37	11.32
6	5층 506호	78.95	60.03	138.98	14.93
7	5층 507호	87.31	66.38	153.69	16.51
8	5층 508호	74.71	56.80	131.51	14.7
9	5층 509호	69.01	52.46	121.47	13.92

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3. 거래사례의 선정[인근 유사부동산의 거래사례]

※자료출처: 한국부동산원 부동산정보시스템

사례 기호	소재지	건물명	동/층	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	매매금액 (천원)	거래시점
							사용승인일
#1	호매실동 1399-2번지	우림스퀘어	4층/**호	74.71	14.7	500,080	2023.02.09
							2022.08.26
#2	호매실동 1398-1번지	위드프라자	4층/**호	75.48	21.95	593,652	2024.09.04
							2021.12.08
#3	호매실동 1402-1번지	와이제이 프라자	5층/**호	41.6	12.04	138,000	2024.07.08
							2022.07.29

※ 대상과 인근에 위치하며 물적 유사성이 있어 비교가능한 사례기호 #1을 선정함

### 4. 사정보정

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

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 5. 시점수정

국토교통부에서 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 “비주거용 집합상가 매매가격지수(경기도)”를 활용하여 시점수정치를 결정하였음.

※ 경기도 집합상가 매매가격지수 적용.(2023.02.09 - 2024.12.16)

년도/분기	수익률	비 고	년도/분기	수익률	비 고
2023년 1분기	-0.07	2023년 1분기 자료	2023년 2분기	0.01	2023년 2분기 자료
2023년 3분기	-0.04	2023년 3분기 자료	2023년 4분기	0.22	2023년 4분기 자료
2024년 1분기	0.36	2024년 1분기 자료	2024년 2분기	0.43	2024년 2분기 자료
2024년 3분기	0.32	2024년 3분기 자료	2024년 04분기	0.32	2024년 3분기 자료
시점 수정치 결정		$(1-0.0007*51/90)*(1+0.0001)*(1-0.0004)*(1+0.0022)$ $*(1+0.0036)*(1+0.0043)*(1+0.0032)*(1+0.0032*77/9)$ $\approx 1.01537$			

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 6. 가치형성요인 비교

#### (1) 가치형성요인 비교항목(기호1-9)

조 건	항 목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지, 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 통로구조(복도식/계단식), 주차의 편리성
개별적요인	층별 효용, 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 등

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 가치형성요인 비교치 결정(사례1 - 기호1-9)

조 건	격 차 율		비 고
	사 례	대 상	
단지외부요인	1.00	1.00	대등함.
단지내부요인	1.00	1.00	대등함.
개별적요인	1.00	0.95	본건이 층별 효용도에서 열세함.
기타요인	1.00	1.00	대등함.
누계	0.95		$1.00 \times 0.95 \times 1.00 \times 1.00$

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

기호	거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례)	시산가격 (원)	적용가격 (원)
1 (501호)	500,080,000	1.00	1.01537	0.95	55.54/ 74.71	358,603,527	359,000,000
2 (502호)	500,080,000	1.00	1.01537	0.95	58.87/ 74.71	380,104,243	380,000,000
3 (503호)	500,080,000	1.00	1.01537	0.95	66.14/ 74.71	427,044,244	427,000,000
4 (504호)	500,080,000	1.00	1.01537	0.95	63.58/ 74.71	410,515,165	411,000,000
5 (505호)	500,080,000	1.00	1.01537	0.95	59.86/ 74.71	386,496,347	386,000,000
6 (506호)	500,080,000	1.00	1.01537	0.95	78.95/ 74.71	509,754,204	510,000,000
7 (507호)	500,080,000	1.00	1.01537	0.95	87.31/ 74.71	563,731,977	564,000,000
8 (508호)	500,080,000	1.00	1.01537	0.95	74.71/ 74.71	482,377,917	482,000,000
9 (509호)	500,080,000	1.00	1.01537	0.95	69.01/ 74.71	445,574,890	446,000,000

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### Ⅲ. 참고가격 자료

#### 1. 인근지역의 유사부동산의 가격수준

소재지	층/호	가격수준(전유면적/㎡)
우림스퀘어	3층 - 6층	4,500,000원/㎡ ~ 6,500,000원/㎡

#### 2. 인근부동산의 평가전례

소재지	건물명	동/층 /호수	전용면적 (㎡)	평가목적	평가금액 (원)	평가단가 (원)	기준시점
호매실동 1397-1번지	에이스에비뉴 더퍼스트	2층 **호	68.58	경매	575,257,600	8,388,125	2024.09.11
호매실동 1401번지	호매실 중앙파크뷰	4층 **호	68.25	경매	504,000,000	7,384,615	2024.09.23
호매실동 1401번지	호매실 중앙파크뷰	5층 **호	63.44	경매	464,000,000	7,313,997	2024.09.05

※ 자료출처 : 감정정평가정보체계

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### IV. 감정평가액의 결정

거래(평가)사례 비교법에 의한 시산가액과 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등을 종합참작하여 본건 감정평가대상 부동산의 감정평가액을 결정하였으며, 귀 요청에 따라 본건 평가대상 부동산의 감정평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분한 배분내역을 구분건물 감정평가 명세표상에 표시하였으니 공매업무에 참고하시기 바랍니다.

기호	건물명	동/층/호수	전용면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)
1	우림스퀘어	5층 501호	55.54	11.2	359,000,000
2	우림스퀘어	5층 502호	58.87	11.58	380,000,000
3	우림스퀘어	5층 503호	66.14	12.51	427,000,000
4	우림스퀘어	5층 504호	63.58	12.03	411,000,000
5	우림스퀘어	5층 505호	59.86	11.32	386,000,000
6	우림스퀘어	5층 506호	78.95	14.93	510,000,000
7	우림스퀘어	5층 507호	87.31	16.51	564,000,000
8	우림스퀘어	5층 508호	74.71	14.7	482,000,000
9	우림스퀘어	5층 509호	69.01	13.92	446,000,000
합            계					3,965,000,000



















# 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" 동측 인근에 위치하며 부근으로 아파트, 상업용 및 업무용 빌딩, 학교, 관공서, 공원등이 소재하며 제반 주위환경은 보통인 편임.

## (2) 교통상황

본건까지 제반차량 출입이 용이하고 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통 이용은 보통인 편임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지하2층 - 지상6층 건물 내 5층 501호외 8개호로서,

- 외 벽 : 적벽돌치장쌓기 및 석재붙임.
- 내 벽 : 내부 인테리어 마감.
- 창 호 : 알루미늄샷시 강화유리창호임.

## (4) 이용상태

기호(1-9)  
공부상 제1종 근린생활시설(의원)이나 현황 위치 및 경계구분없이 당구장 (상호:오나당 당구클럽)으로 이용중임.(후면"사진"참고)

## (5) 설비내역

기본적인 위생 급.배수설비, 개별난방설비, 소방설비, 승강기, 지하주차장설비등 임.

# 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

인접도로와 등고평탄한 가장형의 토지로서 상업용 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 지하주차장 진출입 용이하고 외곽공도와 연계되어 있음.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(호매실지구), 중로2류(폭 15m~20m)(보행자전용 도로)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합)

공공주택지구<공공주택 특별법>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

## (9) 공부와의 차이

-

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역위치도



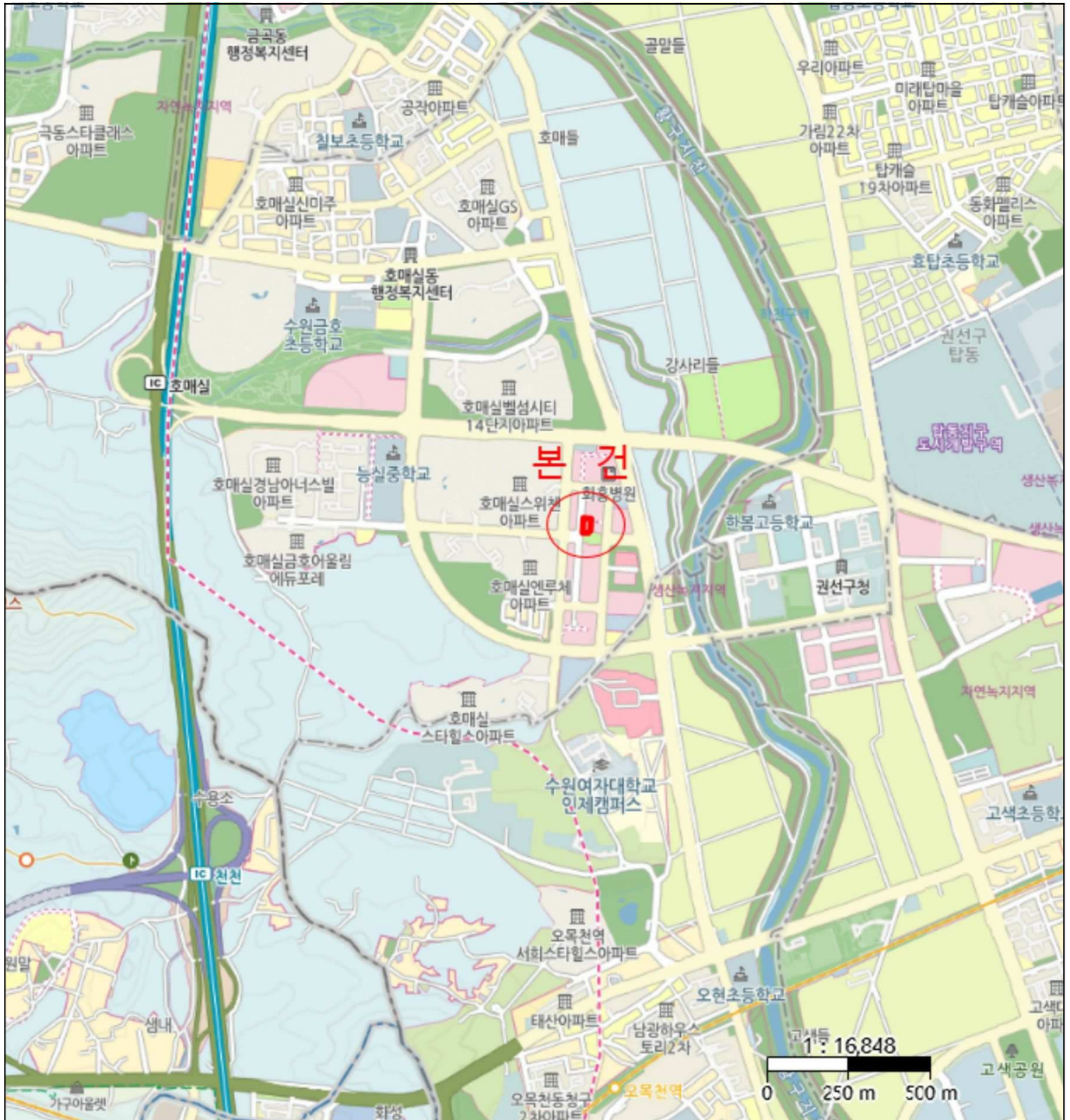
소재지	경기도 수원시 권선구 호매실동 1399-2 5층 501호외
-----	----------------------------------



# 광역 위치도



소재지	경기도 수원시 권선구 호매실동 1399-2 5층 501호외
-----	----------------------------------



# 광역 위치도



소재지	경기도 수원시 권선구 호매실동 1399-2 5층 501호외
-----	----------------------------------



# 위치도



소재지

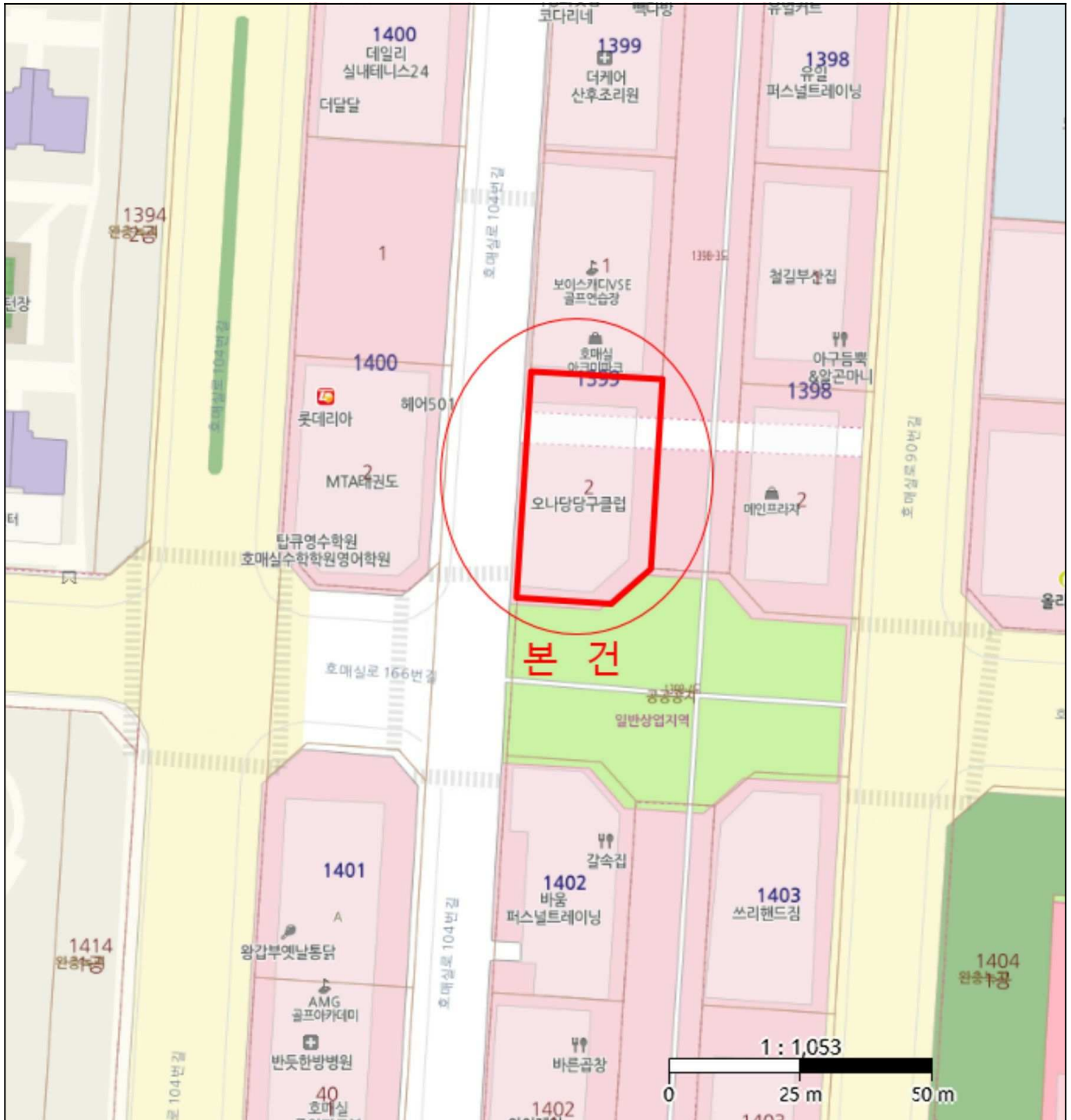
경기도 수원시 권선구 호매실동 1399-2 5층 501호외



# 위치도



소재지	경기도 수원시 권선구 호매실동 1399-2 5층 501호외
-----	----------------------------------

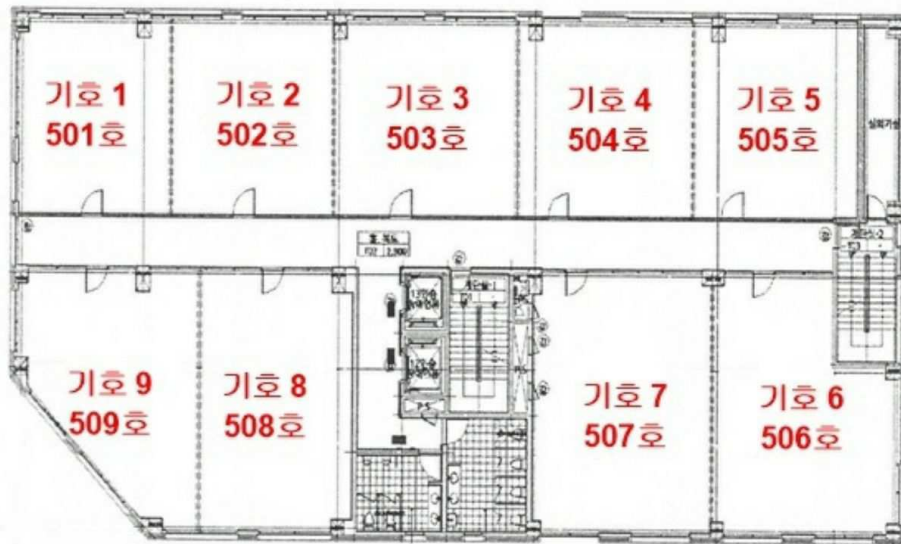
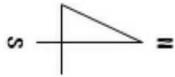


# 내부 구조도



소재지

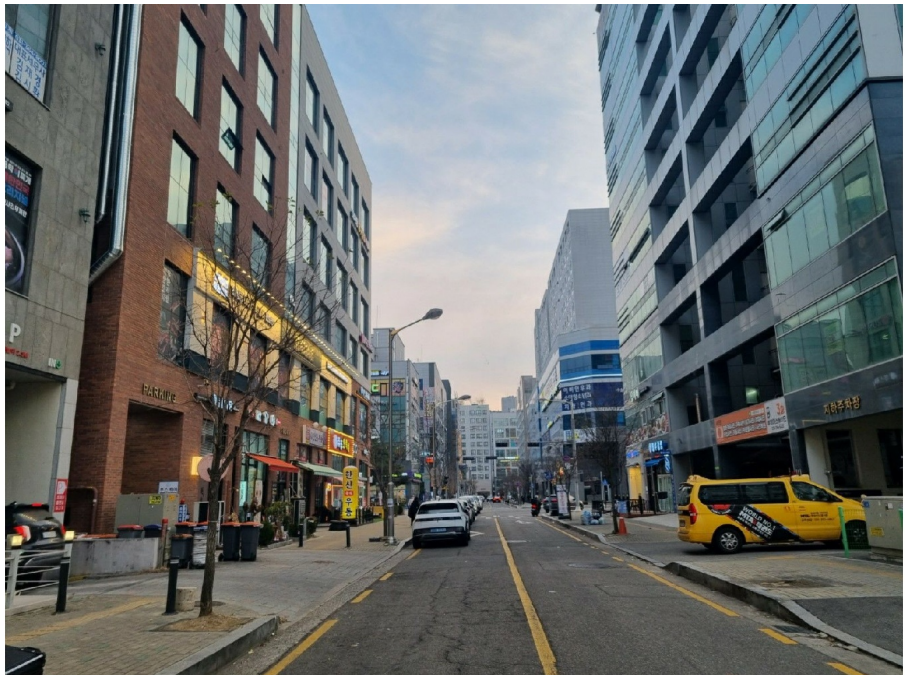
경기도 수원시 권선구 호매실동 1399-2 5층 501호외



( 기호 1 ~ 9 )  
( 501호 ~ 509호 )  
현황 " 당구장 " 으로 이용중임(상호:오나당 당구클럽)

< 호별배치도 >







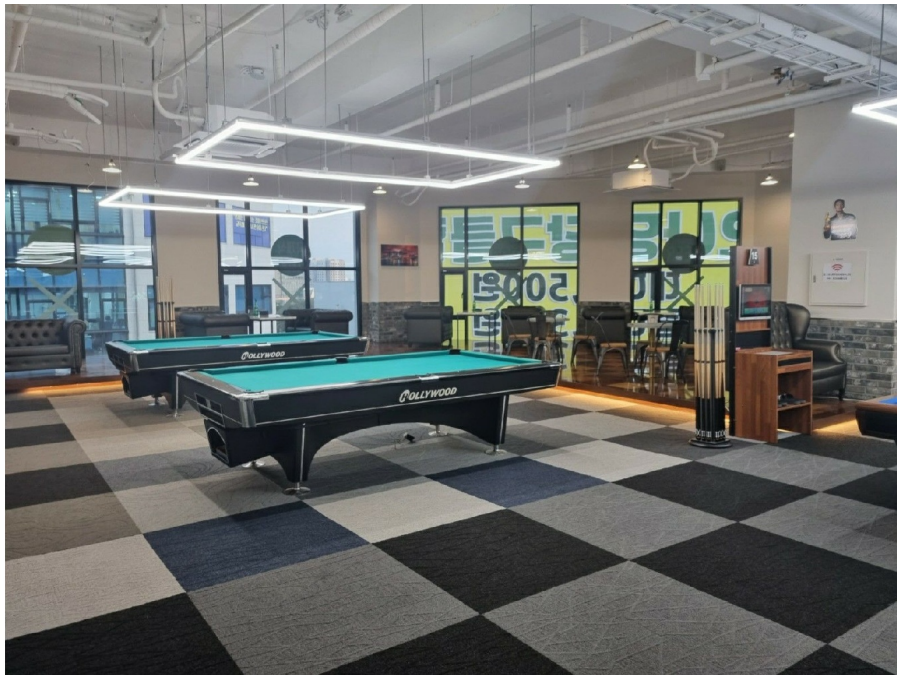
(1-9)(501 - 509 )( )



(1-9)(501 - 509 )( )



(1-9)(501 -509 )( )



(1-9)(501 -509 )( )



(1-9)(501 - 509 )( )



(1-9)(501 - 509 )( )