

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김지훈 소유물건(2025타경52358)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 김택창

감정평가서번호: J2025-01-06

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.

연두 감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
이 상 호

감정평가액	이십삼억팔천일백만원정(₩2,381,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김택창	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 경매15계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김지훈 (2025타경52358)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.01.31	2025.01.30 ~ 2025.01.31	2025.02.04		
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	2개호 이	구분건물	2개호 하 여	-	2,381,000,000 백
	합 계					₩2,381,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 수원시 권선구 호매실동 소재 “호매실 엔루체 아파트” 남동측 인근에 위치하는 “골든프라자 주건축물” 1동 2층 202호, 2층 203호에 대하여 수원지방법원의 “부동산 임의경매” 목적을 위한 감정평가 임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가 하였고 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.

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격 조사 완료 일자인 2025.01.31을 기준시점으로 함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 그 밖의 사항

- 1) 본건의 소재지, 지번, 면적, 이용상황등은 귀원의 제시목록 및 집합건축물대장에 의거 확인하였음.

- 2) 조사일 현재 본건의 내부 이용상태는 관계인부재 및 시건장치로 인하여 집합건축물대장의 건축물현황도 및 평가전례를 참고하여 통상적인 이용상황을 상정하여 평가하였으니 경매진행 및 입찰시 재확인 하시기 바랍니다.

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 1406번지		
도로명주소	경기도 수원시 권선구 호매실로 104번길 18(호매실동)		
건물명	골든프라자 주건축물 1동 2층 202호		
용도	제1종근린생활시설 (의원)	사용승인일	2021.04.19

기호	층/호수	전용면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	합계 (㎡)	대지권 (㎡)
1	2층 202호	129.34	96.74	226.08	35.24

공유면적은 집합건축물대장 공용부분 전체임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 수원시 권선구 호매실동 1406번지		
도로명주소	경기도 수원시 권선구 호매실로 104번길 18(호매실동)		
건물명	골든프라자 주건축물 1동 2층 203호		
용도	제1종근린생활시설 (의원)	사용승인일	2021.04.19

기호	층 /호수	전용면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	합계 (㎡)	대지권 (㎡)
2	2층 203호	321.3	240.3	561.6	87.55

공유면적은 집합건축물대장 공용부분 전체임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례의 선정[인근 유사부동산의 거래 사례]

※자료출처: 한국부동산원 부동산정보시스템

사례 기호	소재지	건물명	동/층	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	매매금액 (천원)	거래시점
							사용승인일
#1	호매실동 1406번지	골든프라자 주건축물	1동 3층 **호	136.08	37.08	651,380	2023.11.15
							2021.04.19
#2	호매실동 1406번지	골든프라자 주건축물	1동 3층 **호	104.58	28.5	471,211	2023.11.15
							2021.04.19

※ 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.(2023.11.15 - 2025.01.31)

※ 시점수정치 산출

년도/분기	수익률	비 고
2023년 04분기	0.22	2023년 04분기 자료
2024년 01분기	0.36	2024년 01분기 자료
2024년 02분기	0.43	2024년 02분기 자료
2024년 03분기	0.32	2024년 03분기 자료
2024년 04분기 이후	0.32	2024년 03분기 자료
시점 수정치 결정	$(1+0.0022*47/92)*(1+0.0036)*(1+0.0043)*(1+0.0032)*(1+0.0032*123/92) \approx 1.01661$	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인 비교

(1) 가치형성요인 비교항목

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 효용향별 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(기호1)

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	1.05	본건이 층별 효용도에서는 우세하나 위치별 효용도에서 열세함.
기타요인	1.00	1.00	대등함
누계	1.05		1.00 x 1.00 x 1.05 x 1.00

(2) 가치형성요인 비교치 결정(기호2)

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	1.10	본건이 층별 효용도에서 우세함.
기타요인	1.00	1.00	대등함
누계	1.10		1.00 x 1.00 x 1.10 x 1.00

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

기호	거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡) (대상/면적)	시산가격	적용가격
1	651,380,000	1.00	1.01661	1.05	129.34/ 136.08	660,870,935	661,000,000
2	651,380,000	1.00	1.01661	1.10	321.3/ 136.08	1,719,879,053	1,720,000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근지역의 유사부동산의 가격수준

소재지	층/호	가격수준(전유면적/m ²)
골든프라자 주건축물	1층	17,000,000원/m ² ~ 22,000,000원/m ²
골든프라자 주건축물	2층-3층	4,500,000원/m ² ~ 5,500,000원/m ²

2. 유사부동산의 평가전례

소재지	건물명	동/층/ /호수	전용면적 (m ²)	평가금액 (원)	평가단가 (원/m ²)	기준시점	평가 목적
호매실동 1406-3번지	권선행정 타운 줌시티	2층 **호	54.78	407,000,000	7,429,719	2024.12.10	기타
호매실동 1406번지	골든프라자 주건축물	3층 **호	136.08	615,000,000	4,519,400	2023.10.19	담보

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 본건 부동산의 평가전례

소재지	건물명	동/층/호수	전용면적 (㎡)	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적
호매실동 1406번지	골든프라자 주건축물	2층 202호 (본건 기호1)	129.34	574,000,000	4,437,916	2023.10.23	담보
호매실동 1406번지	골든프라자 주건축물	2층 203호 (본건 기호2)	321.3	1,427,000,000	4,441,332	2023.10.23	담보

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 비준가격을 적용하여 감정평가액을 결정하였으며, 귀 요청에 따라 본건 평가대상 부동산의 감정평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분한 배분내역을 구분건물 감정평가 명세표상에 표시하였으니 경매업무에 참고하시기 바랍니다.

기호	건물명	동/층/호수	전용면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
1	골든프라자 주건축물	1동 2층 202호	129.34	35.24	661,000,000
2	골든프라자 주건축물	1동 2층 203호	321.3	87.55	1,720,000,000

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		
2	경기도 수원시 권선구 호매실동 골든프라자 주건축물 1동 [도로명주소] 경기도 수원시 권선구 호매실로	1406	제1종 근린생활 시설(의원)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지2층,8층 지1층 지2층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층				
						1,026.88		
						967.04		
						650.13		
						750.28		
						750.28		
						750.28		
						750.28		
						750.28		
						525.4		
	[전유부분의 건물의	표시]		2층 203호 철근콘크리트구조	321.3	321.3	1,720,000,000	비준가격
	[대지권의 1. 동 소	목적인 1406	표시] 대		1,195.9			
				소유권 ----- 대지권	87.55 1,195.9 x ---- 1,195.9	87.55		
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 516,000,000 1,204,000,000
	합 계						₩2,381,000,000.-	
			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 "호매실 엔루체 아파트" 남동측 인근에 위치하며 부근으로는 아파트, 학교, 업무용 및 상업용빌딩, 관공서, 공원등이 소재하며 제반 주위 환경은 보통인 편임.

(2) 교통상황

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

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지2층-지상8층 건물 내 2층 202호,203호로서,

외 벽 : 석재붙임 및 강화유리창호 임.

내 벽 : 몰탈 위 페인트 마감.

창 호 : 알루미늄샷시 강화유리창호 임.

(4) 이용상태

기호(1) 공부상 1종 근린생활시설(의원)이나 현황 "사무실"로 이용중임.

기호(2) 공부상 1종 근린생활시설(의원)이나 외관상 "N.U.T HOLDEM STADIUM OPEN DOOR, 코피스텔 호매실, 선진 종합관리"로 표시되어 있음.

(후면"사진"참고)

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)

(5) 설비내역

기본적인 위생 급배.수설비, 소방설비, 승강기, 지하주차장 설비 등임.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접도로와 등고 평탄한 가장형의 토지로서 상업용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측 및 서측으로 왕복 5차선 도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 시가지경관지구(일반), 지구단위계획구역(호매실지구), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합)

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

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역 위치도



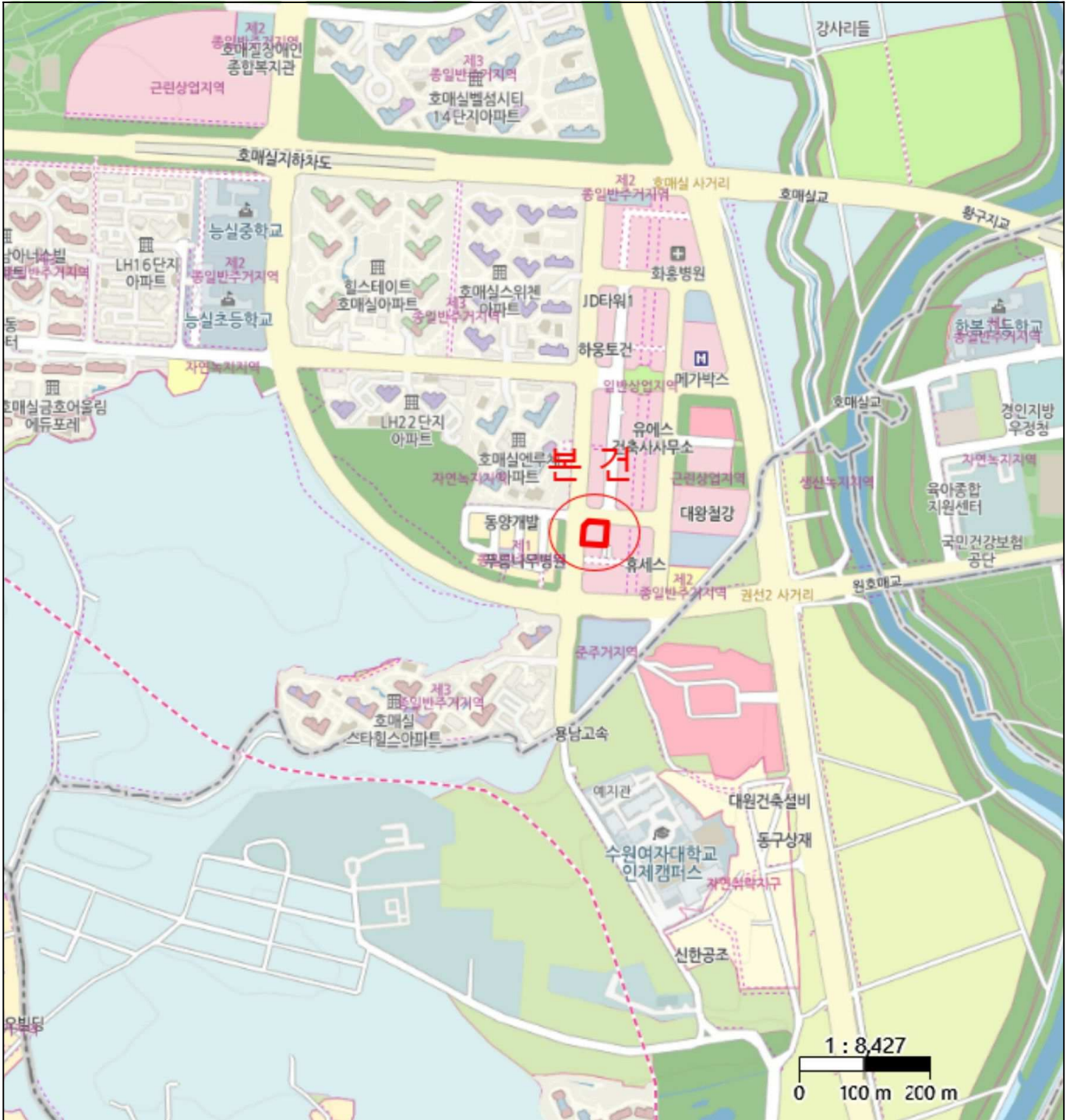
소재지	경기도 수원시 권선구 호매실동 1406 골든프라자주건축물 1동 2층 202호외
-----	---



광역위치도



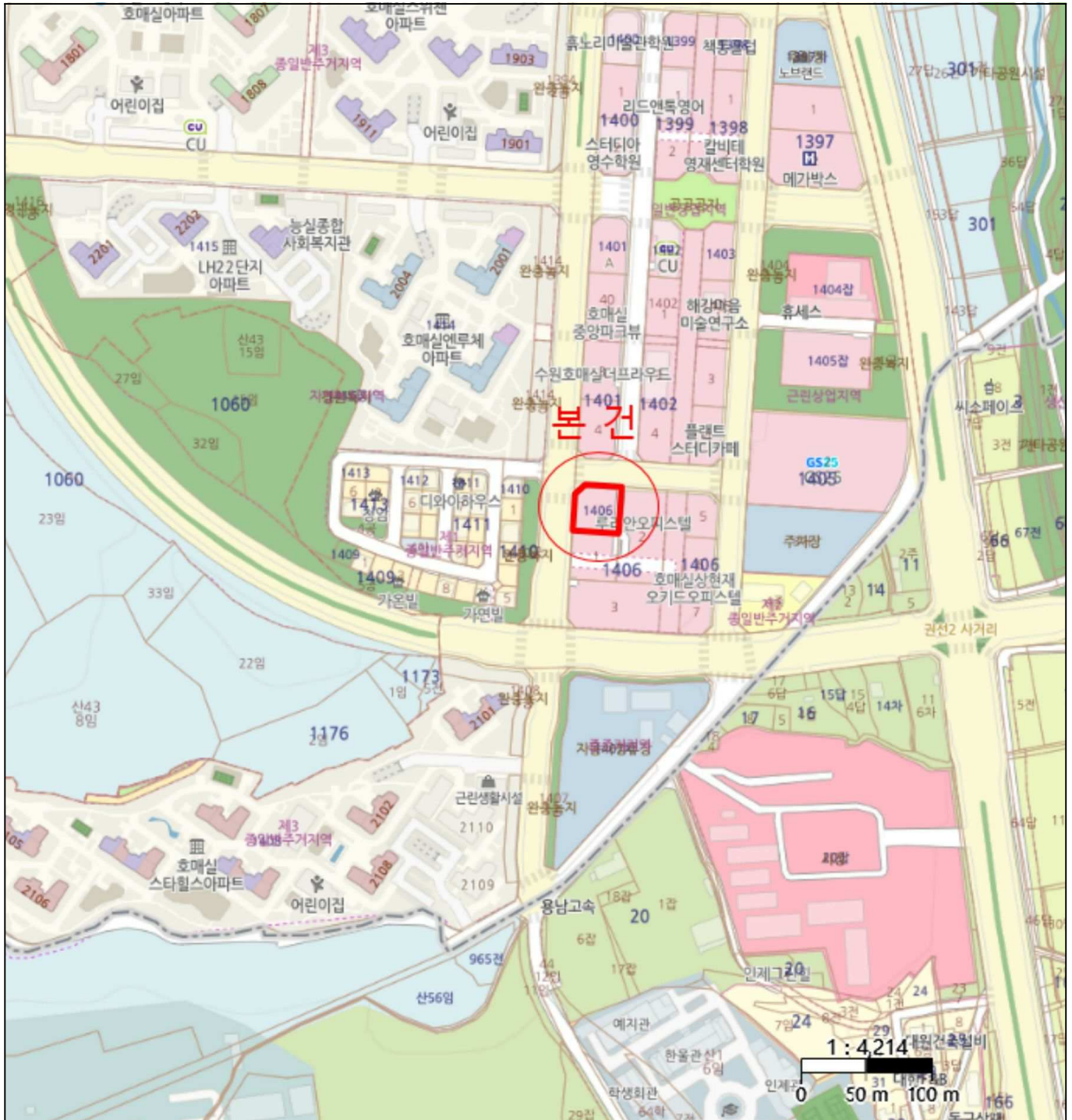
소재지	경기도 수원시 권선구 호매실동 1406 골든프라자주건축물 1동 2층 202호외
-----	---



위치도



소재지	경기도 수원시 권선구 호매실동 1406 골든프라자주건축물 1동 2층 202호외
-----	---

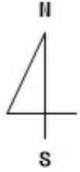


내부구조도



소재지

경기도 수원시 권선구 호매실동 1406 골든프라자주건축물 1동 2층 202호외



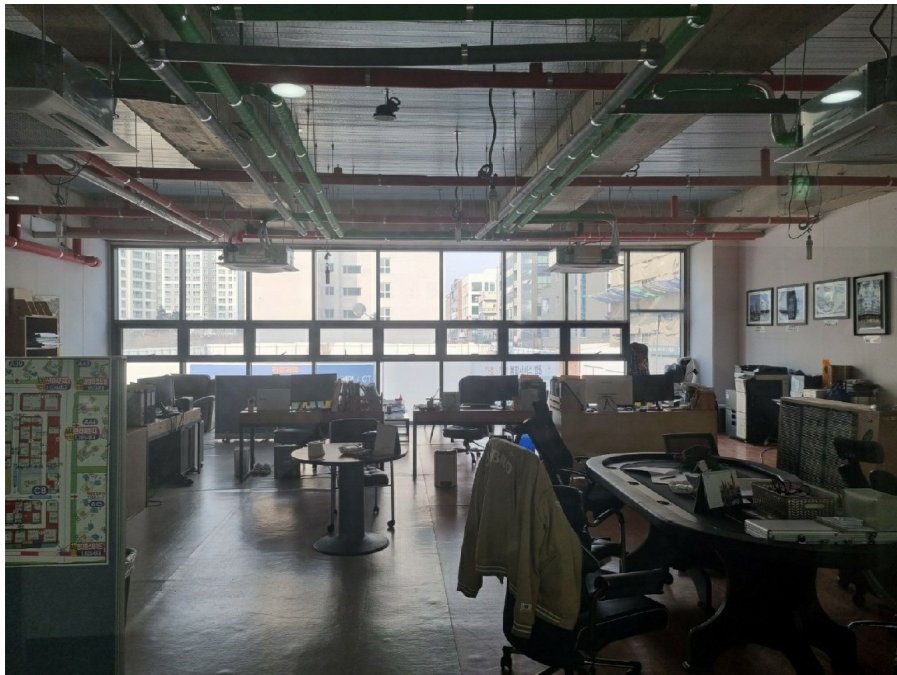
< 2층 호별배치도 및 내부구조도 >





(1)

1 2 202



(1)

1 2 202



(2)

1 2 203



(2)

1 2 203



(2)

1 2 203



(2)

1 2 203