



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	2026040401
평가금액	59,900,000 원
평가기관 / 평가자	웰스감정평가사사무소 / 김수현
서명해쉬 페이지수	총 14 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	웰스감정평가사사무소 / 김수현	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-04-15 16:40:00.0

본 감정평가서는 [감정평가 및 감정평가에 관한 법률 시행령 제6조]에 따른 원본 감정평가서임을 확인합니다.

본 문서는 [전자서명법 제3조 2항]에 의거 우리 협회가 운영하는 감정평가서 전자서명 시스템으로 생성된 원본 감정평가서로,
문서의 무결성을 증명하며 법적효력을 갖습니다.

한국감정평가사협회장



본 문서는 한국감정평가사협회 웹사이트에서 확인 가능합니다.

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 수원시 장안구 영화동 418
태영아파트153호 외(2025-15059-A01)

의뢰인: 한국자산관리공사 경기지역본부장

감정평가서번호: 2026040401

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.

웰스감정평가사사무소

(집합상가점포) 감정평가표

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

감정평가사

(인)

김수현

감정평가액	오천구백구십만원정 (₩59,900,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 경기지역본부장	감정평가 목 적	공매(국세, 지방세)			
제출처	한국자산관리공사 경기지역본부	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	부성주택주식회사 (2025-15059-A01)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기타 참고사항	-	2026.04.14	2026.04.14	2026.04.15		
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	구분건물	2개호	-	59,900,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩59,900,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 평가목적

본건은 경기도 수원시 장안구 영화동에 소재하는 '장안문' 북서측 인근에 위치하는 '태영아파트 1층 153호, 160호'로 한국자산관리공사 경기지역본부가 공매목적으로 평가 의뢰하였습니다.

II. 평가기준 및 방법

1. 본건은 「감정평가에 관한 규칙 제19조」에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란함으로 인근 부동산의 가격수준 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.
2. 1층 153호(전유부분 12.15㎡+주된 공유면적 8.894㎡ $\approx$ 21.044㎡), 160호(전유부분 18.63㎡+주된 공유면적 13.638㎡ $\approx$ 32.268㎡)가 소재하는 태영아파트 상가동은 사용승인 1992.12.26. 철근콘크리트조 슬래브지붕 10층 중 1층에 위치하며 집합건물입니다.
3. 본건은 집합건축물로 대지권과 건물이 일체거래관행이 있으며 본 평가도 일체로 거래사례비교법을 적용하였습니다.
4. 2개호 공히 폐문부재하여 도면 등을 참조하였습니다.
5. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 비준가격

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 지역요인 비교, 가치형성요인의 비교 전유면적 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 선정하였습니다.

2. 호가, 평가전례, 거래사례의 선정

호가

본건과 동 유형의 상가는 전유면적 당 호가는 1,800,000원/㎡~2,000,000원/㎡ 선입니
다.

평가전례

수원시 장안구 영화동 418 태영아파트 1층 153호 전용면적 12.15㎡ 대지권 6.325㎡
기준시점 2025.05.30. 평가금액 23,600,000원(전유면적 당 약 1,942,000원/㎡) 공매
평가

수원시 장안구 영화동 418 태영아파트 1층 110호 전용면적 81㎡ 대지권 42.16㎡ 기
준시점 2024.03.19. 평가금액 230,000,000원(전유면적 당 약 2,839,000원/㎡) 담보평
가

거래사례

수원시 장안구 영화동 418 태영아파트 1층 120호 전용면적 12.15㎡ 대지권 6.325㎡
거래시점 2025.02.17. 거래금액 22,500,000원
본건은 최근 거래사례로 동일수급권 내 인근지역에 용도지역 이용상황 등이 유사한
사례로 수집선정하였습니다.

3. 사정보정

거래사례는 특별한 사정개입 등이 포착되지 않았습니다(1.00).

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 시점수정

본건은 경기도 집합상가지수를 이용하여 시점수정하였습니다(1.00080).

5. 지역요인

거래사례와 본건은 공히 동일수급권 내 인근지역으로 지역요인이 동일합니다(1.00).

6. 가치형성요인 비교

1) 개별요인 비교항목

조 건	항목
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장 등), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량 이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등
단지내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리 상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등
개별적요인	층별, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

2) 개별요인 비교치 결정

단지외부요인	단지내부요인	개별적요인	기타요인	비교치
1.00	1.00	1.05	1.00	1.050

기호(1,2)는 공히 거래사례와 단지외부요인, 단지내부요인, 기타요인 유사하나 위치별 효용이 다소 유리하여 개별적요인 다소 우세 개별요인은 다소 우세합니다(1.050).

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가격결정

기호	거래사례	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	면적비교	산정(원)	결정(원)
1	22,500,000	1.00	1.00080	1.00	1.050	12.15/12.15	23,643,900	23,600,000
2	22,500,000	1.00	1.00080	1.00	1.050	18.63/12.15	36,253,980	36,300,000

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		
1	경기도 수원시 장안구 영화동 태영아파트 복합상가 1층 153호	418	아파트, 판매시설, 근린 생활 시설	철근콘크리트조 슬래브지붕 10층 지층(시장, 대피소 주차장) 1층(아파트) 2층(아파트) 3층(아파트) 4층(아파트) 5층(아파트) 6층(아파트) 7층(아파트) 8층(아파트) 9층(아파트) 10층(아파트)	4,560.975 3,134.76 1,165.867 1,146.93 1,146.93 1,146.93 1,137.21 1,137.21 1,137.21 1,137.21 1,137.21			
1	경기도 수원시 장안구 영화동	418	잡종지	제1종일반주거지역 (내) 1층 153호 1. 소유권 대지권	6,216.9 12.15 6.325 6,216.9x----- 6,216.9	 12.15 6.325	23,600,000 토지·건물 토 지 : 건 물 :	
2	경기도 수원시 장안구 영화동 태영아파트 복합상가 1층 160호	418	아파트, 판매시설, 근린 생활 시설	철근콘크리트조 슬래브지붕 10층 지층(시장, 대피소 주차장) 1층(아파트) 2층(아파트) 3층(아파트) 4층(아파트)	4,560.975 3,134.76 1,165.867 1,146.93 1,146.93			

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 장안구 영화동	418	잡종지	5층(아파트)	1,146.93					
				6층(아파트)	1,137.21					
				7층(아파트)	1,137.21					
				8층(아파트)	1,137.21					
				9층(아파트)	1,137.21					
				10층(아파트)	1,137.21					
				제1종일반주거지역	6,216.9					
				(내)						
				1층 160호	18.63				18.63	36,300,000
				1. 소유권 대지권	9.698				9.698	
	6,216.9x-----									
	6,216.9									
		토지·건물	배분내역							
		토 지 :	14,520,000							
		건 물 :	21,780,000							
합 계							₩59,900,000.-			
			이	하	여	백				

구분건물 감정평가요항표

- | | | |
|-------------------|------------------|------------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 2. 교통 상황 | 3. 건물의구조 및 이용상태 |
| 4. 위생,냉난방시설등 | 5. 토지의 형상 및 이용상태 | 6. 도로상태 및 주차장시설등 |
| 7. 도시계획 및 기타 공법관계 | 8. 공부와의 차이 | 9. 임대관계 및 기타 |

1. 위치 및 주위환경

본건은 경기도 수원시 장안구 영화동에 소재하는 ‘장안문’ 북서측 인근에 위치하는 ‘태영아파트 1층 153호, 160호’로 주위는 다세대 연립주택, 소규모 아파트, 근린생활시설 등이 혼재하는 주거지대로 주위환경은 보통시됩니다.

2. 교통 상황

본건 인근에 시내버스정류장이 소재하고 본건까지 차량접근이 가능한 바 대중교통상황은 보통시됩니다.

3. 건물의 구조 및 이용상태

본건은 철근콘크리트조 슬래브지붕 10층 중 1층 153호, 160호로 공히 판매시설로

외 벽: 몰탈 위 페인트 마감

내벽: 페인트 마감

4. 위생,냉난방시설등

본건은 급배수설비, 전기설비, 위생설비, 소화설비 등이 되어 있습니다.

5. 토지의 형상 및 이용상태

본건은 장방형 평지로 아파트, 판매시설, 근린생활시설 부지로 이용중입니다.

6. 도로상태 및 주차장시설 등

본건은 남측으로 폭 약 15미터, 동측 및 서측으로 각각 폭 약 10미터, 북측으로 폭 약 5미터

구분건물 감정평가요항표

- | | | |
|-------------------|------------------|------------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 2. 교통 상황 | 3. 건물의구조 및 이용상태 |
| 4. 위생,냉난방시설등 | 5. 토지의 형상 및 이용상태 | 6. 도로상태 및 주차장시설등 |
| 7. 도시계획 및 기타 공법관계 | 8. 공부와의 차이 | 9. 임대관계 및 기타 |

포장도로와 접합니다.

7. 도시계획 및 기타 공법관계

도시지역, 제1종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 시장, 종로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(남정유치원(수원교육지원청문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(다현유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(대상자: 외국인 등 / 대상용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대주택), 토지거래계약에관한허가구역(2025-10-20)(대상용도: 아파트/ 허가지정기간: 2025.10.20.~2026.12.31.)

8. 공부와의 차이

없습니다.

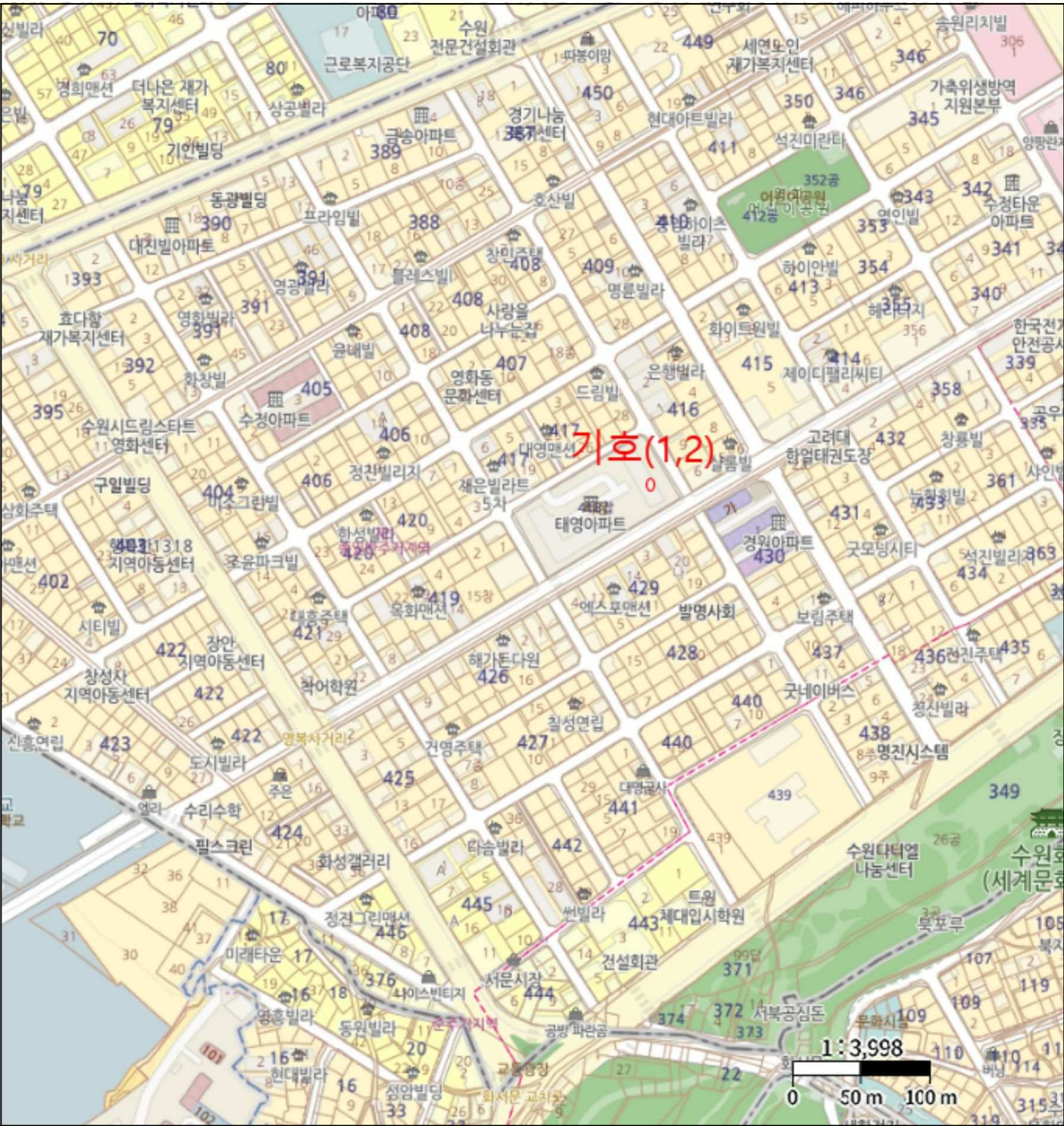
9. 임대관계 및 기타

임대관계는 미상입니다.

위 치 도



소재지 경기도 수원시 장안구 영화동 418 태영아파트 1층 153호외



내 부 구 조 도



소 재 지 경기도 수원시 장안구 영화동 418 태영아파트 1층 153호외

호별 배치도 및 내부구조도





(1) 153



(2) 160

