

# 감정평가서

건명	주식회사 지엔비아레나홀딩스 소유물건(2024타경4973)
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 주연중
감정서번호	미도 제1-2408-03

# (부동산)감정평가표

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

감정평가사  
최 광 호

(인)

감정평가액	사십육억삼천이백만원정(₩4,632,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 주연중		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 성남지원 경매2계		
소유자 (대상업체명)	주식회사 지엔비아레나홀딩스 (2024타경4973)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.09.05	2024.08.28 ~ 2024.09.04	2024.09.05	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종 류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	14(개호)	구분건물	14(개호)	-	4,632,000,000
			이	하	여	백
	합 계					₩4,632,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 광주시 경안동 소재 “광주초등학교” 북측 인근에 위치하는 구분건물(집합상가) “신원플러스타운 지1층비101호 외 13개호”에 대한 수원지방법원 성남지원의 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

### 2. 감정평가 근거 법규 및 기준가치 등

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 제5조제1항에 의하여 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정당한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며, 귀원의 요청에 의하여 토지·건물의 가액을 배분하여 표기하였음.

### 3. 감정평가조건 등

본건에 부가된 특별한 감정평가조건은 없음.

### 4. 실지조사 실시기간 및 기준시점

본건은 실지조사는 2024. 08. 28.부터 2024. 09. 04.까지 현장에 임하여 대상물건의 현황 및 특성, 대상물건의 가치에 미치는 영향 등 제반사항을 조사하였으며, 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2024. 09. 05로 하였음.

### 5. 감정평가방법

#### 가. 감정평가의 3방식

- 1) 원가방식(원가법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식)

대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방식.

2) 비교방식(거래사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조에 따른 감정평가방식)

가) 공시지가기준법

감정평가의 대상이 되는 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방식.

나) 거래사례비교법(비준가격)

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

3) 수익방식(수익환원법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식)

대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방식.

나. 감정평가방식의 적용 규정

감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계법령과 『감정평가 실무기준』에 의거하여야 하며 『감정평가에 관한 규칙』 제11조에서는 감정평가방식을 정하고 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 그 시산가액을 조정하도록 규정하고 있음.

다. 주된 평가방식의 결정 등

1) 감정평가액 결정방법

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 거래사례비교법으로 산출한 시산가액이 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것보다 가장 합리적이라고 판단되어 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토 후 감정평가액을 결정하였음.

### 2) 대지사용권

본건은 각 호별 대지사용권이 미정리된 상태이나 장래 적절한 대지사용권이 배분될 것을 기준으로 건물과 대지사용권을 일체로 평가하되, 귀 요청에 의하여 토지와 건물가격의 가격을 배분하여 표기하였는 바 경매진행시 참고바람.

### 3) 토지의 소유권(등기사항전부증명서 갑구 일부 발취)

순위번호	등기목적	등기원인	권리자 및 기타사항
18	공유자전원지분전부이전	2004년12월7일 매매	소유자 주식회사아이엔씨종합개발
19	소유권이전	2004년12월7일 신탁	수탁자 케이비부동산신탁주식회사
27	소유권이전	2019년06월12일 매매	소유자 주식회사벤피트

※ 본건 건물의 집합건축물대상상 사용승인일은 2007. 02. 13.임

### 4) 건물의 소유권 등(등기사항전부증명서 갑구 일부 발취)

순위번호	등기목적	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존		소유자 주식회사신원아이엔씨종합개발 가압류 등기의 촉탁으로 인하여 2007년4월13일 등기
19	가처분	2019년10월17일 수원지방법원 성남지원의 가처분결정(2019 카단63770)	피보전권리 대지소유권에 기한 지상건물 철거 청구권 채권자 주식회사 벤피트 금지사항 매매, 증여, 전세권, 저당권, 임차권 의 설정 기타일체의 처분행위 금지
23	소유권이전	2023년3월21일 강제경매로 인한 매각	소유자 주식회사지엔비아레나홀딩스

### 6. 기타

본건의 내부구조도는 관련공부의 현황도를 기준으로 위치확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 구분건물가액의 산출근거

### 1. 시산가액 산출

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례를 선정하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교, 면적비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 평가하였음.

### 2. 대상물건 개요

소재지	지번	경기도 광주시 경안동 83-21 <sup>1)</sup>			
	도로명	경기도 광주시 중앙로145번길 22 (경안동)			
건물명		신원플러스타운		주구조	철근콘크리트구조
용도/최고층수 등		제1,2종근린생활시설/4층		사용승인일	2007. 02. 13.
기호	층·호	전유부분(㎡)	공용부분(㎡)	대지권면적(㎡)	용도
1	지1층비101호	766.05	694.2	미정리	소매점
2	지1층비102호	116.38	105.48	미정리	휴게음식점
3	지1층비103호	175.09	158.66	미정리	소매점
4	지1층비104에이호	43.96	39.84	미정리	일반음식점
5	지1층비104비호	87.75	79.51	미정리	일반음식점
6	지1층비105호	248.51	225.21	미정리	일반음식점
7	1층104호	92	84.86	미정리	금융업소
8	2층207호	280.51	251.41	미정리	노래연습장
9	2층208호	122.06	109.39	미정리	학원
10	3층302호	111.6	100.41	미정리	제2종근린생활시설(골프연습장)
11	3층303호	126.55	113.88	미정리	제2종근린생활시설(골프연습장)
12	3층304호	149.5	134.53	미정리	치과의원
13	3층305호	131.01	117.88	미정리	치과의원
14	3층306호	122.06	109.83	미정리	의원

1) 제시목록상의 소재지는 경안동 83-21 외 5필지(83-2, 83-38, 94-1, 95-10, 95-16)이나 2021. 04. 30. 토지 합병에 의한 지적정리(83-38, 94-1, 95-10, 95-16 → 경안동 83-21)되어 현재는 83-21 단독필지 지상임

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 거래사례의 선정

#### 가. 인근 유사부동산의 거래사례

자료 출처: KAIS, 등기사항전부증명서

사례	소재지	건물명·동	층·호	전유면적(m <sup>2</sup> )	거래금액(원)	거래시점
				대지권(m <sup>2</sup> )	단가(원/m <sup>2</sup> )	사용승인일
A	경기도 광주시 경안동 25-3 <sup>2)</sup>	광주터미널 이프라자	2층 2***호	15.41	70,000,000	2024. 07. 26.
				10.04	@4,543,000	2009. 09. 01.
B	경기도 광주시 경안동 25-3	광주터미널 이프라자	2층 2***호	30.5	80,000,000	2024. 08. 16.
				19.88	@2,623,000	2009. 09. 01.
C	경기도 광주시 경안동 25-3	광주터미널 이프라자	2층 2***호	19.3	120,000,000	2024. 08. 05.
				12.58	@6,218,000	2009. 09. 01.
D	경기도 광주시 경안동 25-3	광주터미널 이프라자	1층 1***호	19.48	245,000,000	2024. 06. 05.
				18.06	@12,577,000	2009. 09. 01.
E	경기도 광주시 경안동 63-2 <sup>3)</sup>	광주터미널 이프라자	3층 3***호	130.7	450,000,000	2022. 11. 19.
				16.5348	@3,443,000	2022. 04. 01.
F	경기도 광주시 경안동 47-68외 <sup>4)</sup>	명가에버빌	1층 1***호	51.32	329,500,000	2022. 05. 06.
				38.2	@6,420,000	2019. 04. 02.

#### 나. 비교사례의 선택

인근 및 유사지역 내에 소재하는 거래사례로서 지리적으로 유사성이 있고 규모, 이용상황 등에서 물적으로 비교성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 위의 사례 중에서 거래사정이 정상적이거나 정상적인 것으로 보정이 가능한 거래사례A를 본건의 감정평가에 활용할 비교사례로 선정하였으며 기타 사례는 타당성 검토자료로 활용하였음.

- 2) 준주거지역
- 3) 일반상업지역
- 4) 제1종일반주거지역

## 4. 사정보정

거래사례 등에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않는 등 수집된 거래사례 등의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업으로 선정된 거래사례A는 당사자 사이의 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정요인 없음.

## 5. 시점수정

### 가. 시점수정 자료

감정평가액의 산정에 있어서 거래사례 등의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래금액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업으로 본건의 시점수정은 한국부동산원이 조사·발표하는 자료 중 본건과 가장 유사하다고 판단되는 경기도 “집합상가” 자본수익률을 적용하였음.

### 나. 경기도 “집합상가” 자본수익률

구분	2023년				2024년	
	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기
지수	-0.07	0.01	-0.04	0.22	0.36	0.43

### 다. 시점수정치 산정

기간(거래시점~가격기준일)	산식	시점수정치
2024. 07. 26.~2024. 09. 05.	$(1+0.0043 \times 42/91) \approx 1.00198$	1.00198(0.198% 상승)

## 6. 가치형성요인 비교

### 가. 비교항목

거래사례와 본건의 용도지역, 용적률, 건폐율 등을 검토하고, 지리적 위치, 배후지 등의 크기 등을 종합적으로 참작하여 비교하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

가. 비교항목

구분	
조건	세항목
단지외부요인	고객의 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통(지하철, 버스정류장)의 편의성, 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등
단지내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물 전체의 공실률, 건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고 층수 등
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별·라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 미치는 요인

나. 호별 가치형성요인 비교

기호	거래사례 기호	격차율				계
		단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	
1	A	0.75	0.80	0.40	1.00	0.24
2	A	0.75	0.80	0.40	1.00	0.24
3	A	0.75	0.80	0.40	1.00	0.24
4	A	0.75	0.80	0.40	1.00	0.24
5	A	0.75	0.80	0.40	1.00	0.24
6	A	0.75	0.80	0.40	1.00	0.24
7	A	0.75	0.80	1.55	1.00	0.93
8	A	0.75	0.80	1.00	1.00	0.60
9	A	0.75	0.80	1.00	1.00	0.60
10	A	0.75	0.80	0.90	1.00	0.54
11	A	0.75	0.80	0.90	1.00	0.54
12	A	0.75	0.80	0.90	1.00	0.54
13	A	0.75	0.80	0.90	1.00	0.54
14	A	0.75	0.80	0.90	1.00	0.54

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 7. 시산가액

기호	거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교(m <sup>2</sup> )		시산가액(원)
					사례	본건	
1	70,000,000	1.000	1.00198	0.24	15.41	766.05	837,000,000
2	70,000,000	1.000	1.00198	0.24	15.41	116.38	127,000,000
3	70,000,000	1.000	1.00198	0.24	15.41	175.09	191,000,000
4	70,000,000	1.000	1.00198	0.24	15.41	43.96	48,000,000
5	70,000,000	1.000	1.00198	0.24	15.41	87.75	96,000,000
6	70,000,000	1.000	1.00198	0.24	15.41	248.51	271,000,000
7	70,000,000	1.000	1.00198	0.93	15.41	92	389,000,000
8	70,000,000	1.000	1.00198	0.60	15.41	280.51	766,000,000
9	70,000,000	1.000	1.00198	0.60	15.41	122.06	333,000,000
10	70,000,000	1.000	1.00198	0.54	15.41	111.6	274,000,000
11	70,000,000	1.000	1.00198	0.54	15.41	126.55	311,000,000
12	70,000,000	1.000	1.00198	0.54	15.41	149.5	367,000,000
13	70,000,000	1.000	1.00198	0.54	15.41	131.01	322,000,000
14	70,000,000	1.000	1.00198	0.54	15.41	122.06	300,000,000

### 8. 토지, 건물의 가격배분

#### 가. 구분건물의 평가방법(감정평가에 관한 규칙 제7조제2항)

제7조(개별물건기준 원칙 등) ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.

② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.

③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.

④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 한국감정평가협회 제시 『비주거용 집합건물(매장용빌딩) 토지·건물의 가격배분 비율표』 발췌

구분		해당층							
		지하		1층		2층		3~5층	
		토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
대도시	5층 이하	3.1~4.1	6.9~5.9	1.5~2.5	8.5~7.5	2.6~3.6	7.4~6.4	2.9~3.9	7.1~6.1
	6층 이상	2.5~3.5	7.5~6.5	1.2~2.2	8.8~7.8	2.0~3.0	8.0~7.0	2.6~3.6	7.4~6.4
서울	5층 이하	2.7~4.7	6.3~5.3	2.1~3.1	7.9~6.9	3.4~4.4	6.6~5.6	2.7~4.7	6.3~5.3
	6층 이상	3.5~4.5	6.5~5.5	1.8~2.8	8.2~7.2	3.0~4.0	7.3~6.0	3.6~4.6	6.4~5.4

다. 본건에 적용할 토지·건물의 가격배분 비율

토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제반요인을 고려하여 층별로 다음과 같이 결정하였음.

해당층							
지하		1층		2층		3~5층	
토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
4.0	6.0	2.5	7.5	3.6	6.4	3.9	6.1

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### Ⅲ. 감정평가액 결정 의견

#### 1. 참고가격

##### 가. 인근 평가사례

(자료출처: 감정평가사협회 KAPA HUB)

사례	소재지	건물명	층/호	전유면적(㎡)	평가금액	가격기준일	감정 목적
				대지권(㎡)	단가(원/㎡)	사용승인일	
1	경안동 83-21	신원플러스 타운	2층 201※호	142.14	397,000,000	2024. 04. 02.	법원 경매
				미정리	@2,793,000	2007. 02. 13.	
2	경안동 25-3외	광주터미널 이프라자	1층 130※호	29.43	476,000,000	2023. 08. 11.	법원 경매
				18.0	@16,174,000	2009. 09. 10.	
3	경안동 25-3외	광주터미널 이프라자	2층 221※호	17.57	64,000,000	2023. 03. 02.	법원 경매
				11.46	@3,643,000	2009. 09. 10.	
4	경안동 83-21외	신원플러스 타운	4층 401※호	116.15	302,000,000	2022. 01. 20.	법원 경매
				미정리	@2,600,000	2007. 02. 13.	
5	경안동 83-21외	신원플러스 타운	1층 105※호	62.91	226,000,000	2022. 01. 12.	법원 경매
				미정리	@3,592,000	2007. 02. 13.	
6	경안동 83-21외	신원플러스 타운	1층 104※호	92.00	412,000,000	2020. 03. 25.	법원 경매
				미정리	@4,478,000	2007. 02. 13.	

##### 나. 호가수준

본건과 동일 또는 유사평형의 호가수준은 호별 위치에 따라 차이는 있으나 평가금액 가격수준인 것으로 탐문 · 조사되었음.

##### 다. 낙찰가통계(근린상가)

지역통계	경기도 광주시			경안동		
	총낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	총낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수
2년	61.63	27.27	23	13.47	14.36	19
1년	87.66	63.65	6	37.54	33.95	3
6개월	85.20	68.26	2	42.23	42.23	1

### 2. 결정 의견

상기 참고가격 자료(평가사례, 호가수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 이를 본건 토지와 토지사용권을 포함한 구분건물의 감정평가액으로 결정하였으며 토지와 건물의 가격을 배분하여 표기하였음.

## 구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	경기도 광주시 경안동 [도로명 주소] 경기도 광주시 중앙로145 번길 22	83-21, 83-2, 83-38, 94-1, 95-10, 95-16 신원플러 스타운	제1,2종근 린생활시설	철근콘크리트조 평스라브지붕 4층 지2층 지1층 1층 2층 3층 4층	2,679.50 2,535.53 1,665.90 1,660.37 1,634.33 266.08			
(1)	위 같은 곳	83-21	대	제1종일반주거지역	1,622			2021.04.30. 기호(2)~(6) 토지는 기호 (1)토지에 합 병되어 말소 현재지번 83-21, 대, 3,486㎡
(2)	위 같은 곳	83-2	대	제1종일반주거지역	292			
(3)	위 같은 곳	83-38	대	제1종일반주거지역	104			
(4)	위 같은 곳	94-1	대	제1종일반주거지역	1,164			
(5)	위 같은 곳	95-10	대	제1종일반주거지역	174			
(6)	위 같은 곳	95-16	대	제1종일반주거지역	130			
1	위 같은 곳	83-21 83-2, 83-38, 94-1, 95-10, 95-16	제1,2종근 린생활시설	(내) 철근콘크리트구조 지1층비101호  (토지, 건물 토지: 건물:	766.05  가격 배분) 334,800,000 502,200,000	766.05	837,000,000	적정 소유권 대지권 포함 , 공용부분 694.2㎡포함
2	위 같은 곳	83-21 83-2, 83-38, 94-1, 95-10, 95-16	제1,2종근 린생활시설	철근콘크리트구조 지1층비102호  (토지, 건물 토지: 건물:	116.38  가격 배분) 50,800,000 76,200,000	116.38	127,000,000	적정 소유권 대지권 포함 , 공용부분 105.48㎡포 함
3	위 같은 곳	83-21 83-2, 83-38,		철근콘크리트구조 지1층비103호	175.09	175.09	191,000,000	적정 소유권 대지권 포함

## 구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
4	위 같은 곳	94-1, 95-10, 95-16		(토지, 건물 토지: 건물:	가격 배분) 76,400,000 114,600,000	43.96	43.96	48,000,000	, 공용부분 158.66㎡포 함  적정 소유권 대지권 포함 , 공용부분 39.84㎡포함
		철근콘크리트구조 지1층비104에이호							
5	위 같은 곳	83-21 83-2, 83-38, 94-1, 95-10, 95-16		(토지, 건물 토지: 건물:	가격 배분) 19,200,000 28,800,000	87.75	87.75	96,000,000	적정 소유권 대지권 포함 , 공용부분 79.51㎡포함
		철근콘크리트구조 지1층비104비호							
6	위 같은 곳	83-21 83-2, 83-38, 94-1, 95-10, 95-16		(토지, 건물 토지: 건물:	가격 배분) 38,400,000 57,600,000	248.51	248.51	271,000,000	적정 소유권 대지권 포함 , 공용부분 225.21㎡포 함
		철근콘크리트구조 지1층비105호							
7	위 같은 곳	83-21 83-2, 83-38, 94-1, 95-10, 95-16		(토지, 건물 토지: 건물:	가격 배분) 108,400,000 162,600,000	92	92	389,000,000	적정 소유권 대지권 포함 , 공용부분 84.86㎡포함
		철근콘크리트구조 1층104호							
8	위 같은 곳	83-21 83-2, 83-38, 94-1, 95-10, 95-16		(토지, 건물 토지: 건물:	가격 배분) 97,250,000 291,750,000	280.51	280.51	766,000,000	적정 소유권 대지권 포함 , 공용부분 251.41㎡포 함
		철근콘크리트구조 2층207호							
9	위 같은 곳	83-21		철근콘크리트구조					

## 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		
10	위 같은 곳	83-2, 83-38, 94-1, 95-10, 95-16		2층208호  (토지, 건물 토지: 건물:	122.06  가격 배분 119,880,000 213,120,000	122.06	333,000,000	적정 소유권 대지권 포함 , 공용부분 109.39㎡포 함
		83-21 83-2, 83-38, 94-1, 95-10, 95-16		철근콘크리트구조 3층302호  (토지, 건물 토지: 건물:	111.6  가격 배분 106,860,000 167,140,000	111.6	274,000,000	적정 소유권 대지권 포함 , 공용부분 100.41㎡포 함
11	위 같은 곳	83-21 83-2, 83-38, 94-1, 95-10, 95-16		철근콘크리트구조 3층303호  (토지, 건물 토지: 건물:	126.55  가격 배분 121,290,000 189,710,000	126.55	311,000,000	적정 소유권 대지권 포함 , 공용부분 113.88㎡포 함
		83-21 83-2, 83-38, 94-1, 95-10, 95-16		철근콘크리트구조 3층304호  (토지, 건물 토지: 건물:	149.5  가격 배분 143,130,000 223,870,000	149.5	367,000,000	적정 소유권 대지권 포함 , 공용부분 134.53㎡포 함
13	위 같은 곳	83-21 83-2, 83-38, 94-1, 95-10, 95-16		철근콘크리트구조 3층305호  (토지, 건물 토지: 건물:	131.01  가격 배분 125,580,000 196,420,000	131.01	322,000,000	적정 소유권 대지권 포함 , 공용부분 117.88㎡포 함
		83-21 83-2, 83-38, 94-1, 95-10, 95-16		철근콘크리트구조 3층306호  (토지, 건물 토지: 건물:	122.06  가격 배분 117,000,000 183,000,000	122.06	300,000,000	적정 소유권 대지권 포함 , 공용부분 109.83㎡포 함

## 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		
	<b>합 계</b>						<b>₩4,632,000,000.-</b>	
				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 광주시 경안동 소재 "광주초등학교" 북측 인근에 위치하며, 부근은 단독주택 및 다세대 주택, 근린생활시설 등이 혼재된 지역으로서 주위환경 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며 인근의 간선도로변에 대중교통편인 노선버스정류장이 소재하여 대중교통사정 보통임.

## (3) 건물의 구조

2007. 02. 13. 사용승인된 철근콘크리트조 평스라브지붕 지하 2층, 지상 4층 근린생활시설 건물 중 지1층 비101호 외 13개호로서,

- 외벽: 화강석 붙임 등
- 내벽: 시멘트 몰탈위 본타일 마감 등
- 창호: 플라스틱새시 및 스테인리스새시 창호 등임.

## (4) 이용상태

- 지1층: 사무실 용도 등
- 1층: 점포(육가공실)
- 2층: 기호 7건물은 노래연습장, 기호 8건물은 힐링센터
- 3층: 기호 10, 11건물은 골프연습장, 기호 12, 13건물은 댄스 신동 아카데미, 14건물은 사무실로 이용 중임.

# 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

위생 및 급·배수시설, 승강기설비, 지하주차장시설 등 갖추었음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

인접한 토지와 같은 높이의 부정형토지로서 근린생활시설 건부지로 이용 중임.

## (7) 인접 도로상태등

남동측으로 중로에 접하며 북측 및 북동측으로 소로에 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 소로3류(폭 8m미만)(접함), 중로3류(폭 12m~15m)(접함), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(학교환경위생정화구역 세부내용은 교육청에 별도 확인요[광주초교])<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(학교환경위생정화구역 세부내용은 교육청에 별도 확인요[성모유치원])<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역<수도법>, 특별대책지역<환경정책기본법>.

## (9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

## 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)

- 임대관계

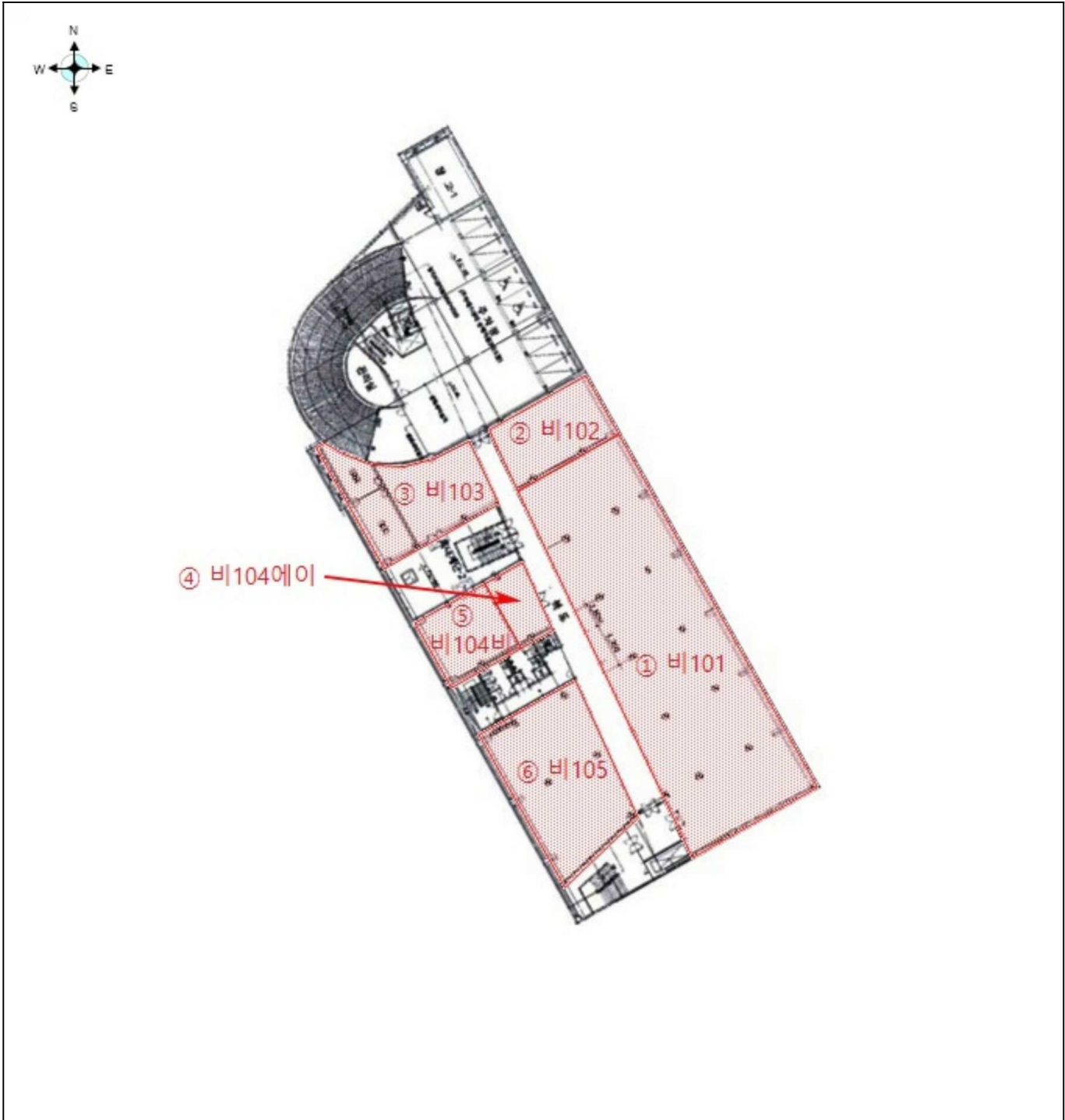
일부는 임대 중인 것으로 조사되었으나 자세한 것은 미상임.

- 기타

본건 건물이 소재하는 토지는 의뢰목록상 '경기도 광주시 경안동 84-21' 외 5필지(83-2, 83-38, 94-1, 95-10, 95-16)이나 5필지는 2021. 04. 30. 84-21에 합병되어 말소되었음.

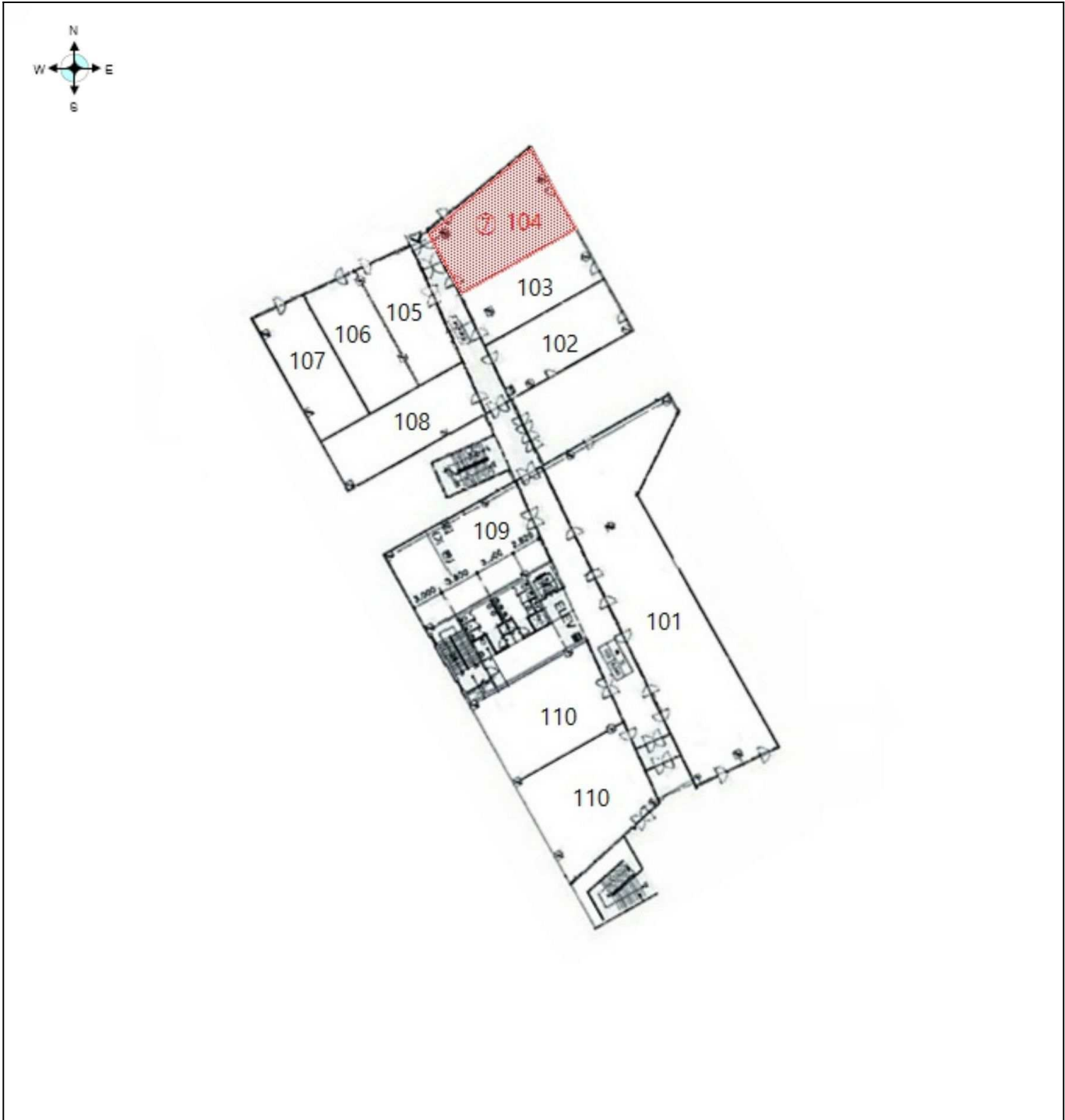
# 내부 구조도

소재지 경기도 광주시 경안동 83-21의 신원플러스타운 지1층 비101호외



# 내부구조도

**소재지** 경기도 광주시 경안동 83-21외 신원플러스타운 지1층 비101호외



# 내부구조도

소재지 경기도 광주시 경안동 83-21의 신원플러스타운 지1층 비101호외

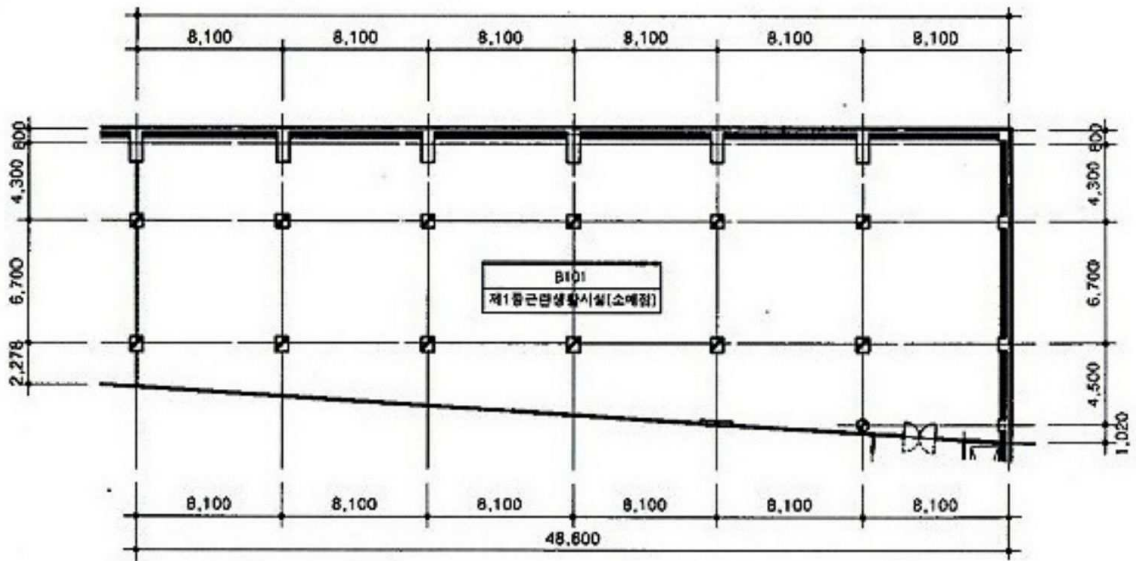


# 내부구조도

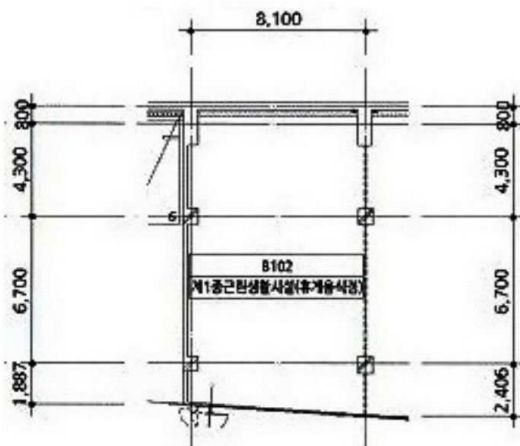
소재지 경기도 광주시 경안동 83-21의 신원플러스타운 지1층 비101호외



# 건물개황도

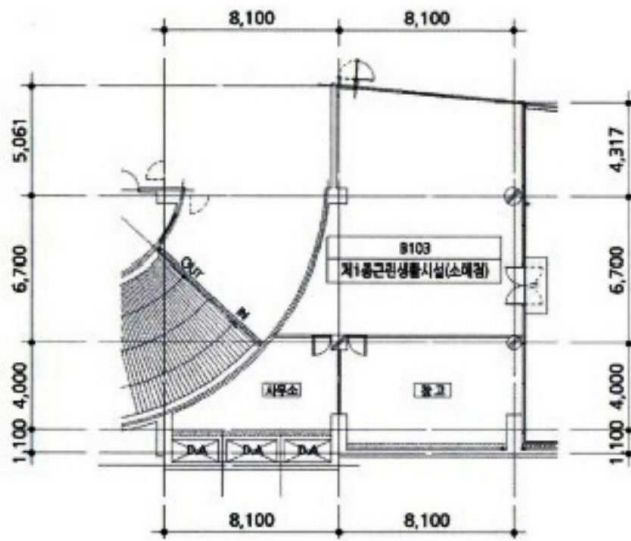
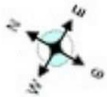


기호1 : 지1층비101호 (공부면적 766.05㎡)

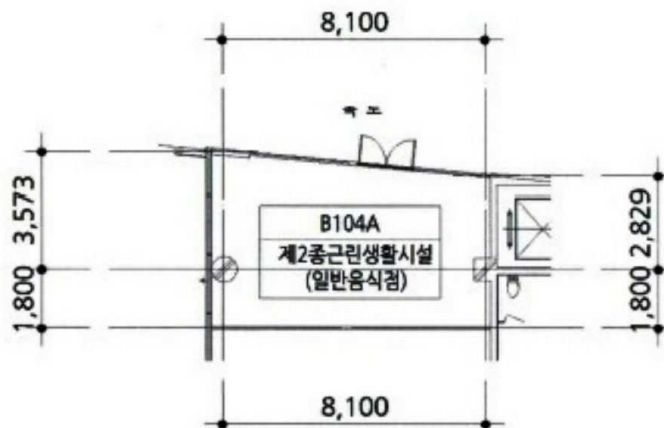


기호2 : 지1층비102호 (공부면적 116.38㎡)

# 건물개황도

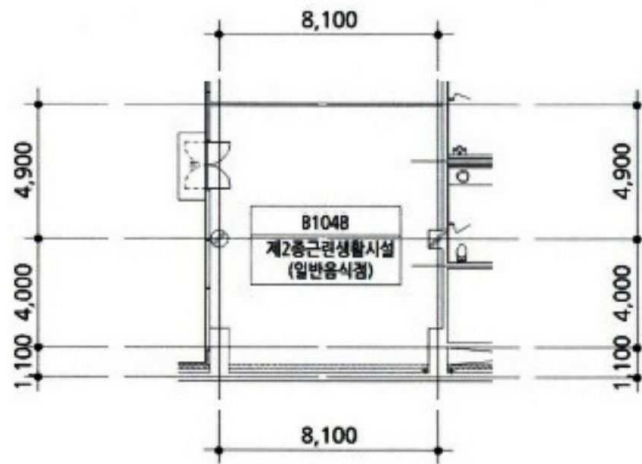
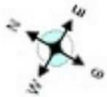


기호3 : 지1층비103호(공부면적 175.09㎡)

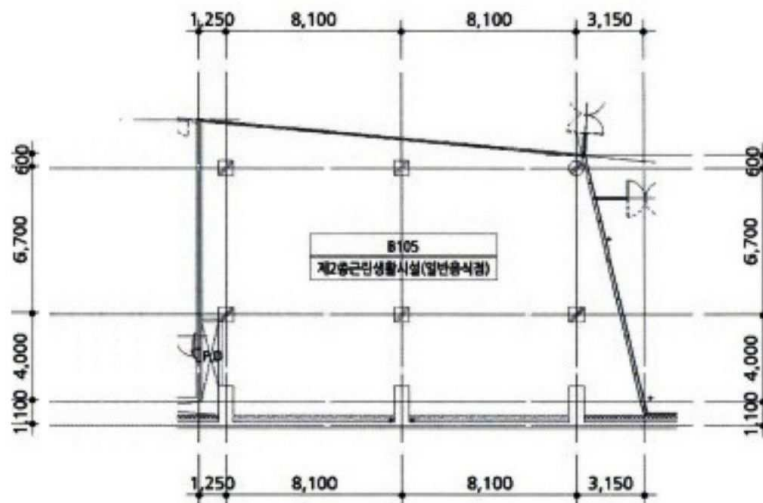


기호4: 지1층비104에이호(공부면적 43.96㎡)

# 건물개황도

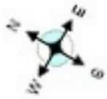


기호5 : 지1층비104비호(공부면적 87.75㎡)



기호6 : 지1층비105호(공부면적 248.51㎡)

# 건물개황도

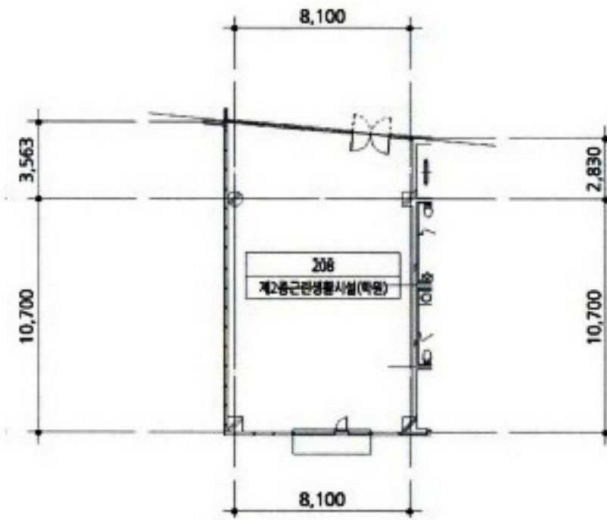
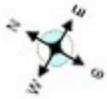


기호7 : 1층 104호 (공부면적 92㎡)



기호8 : 2층 207호 (공부면적 280.51㎡)

# 건물개황도

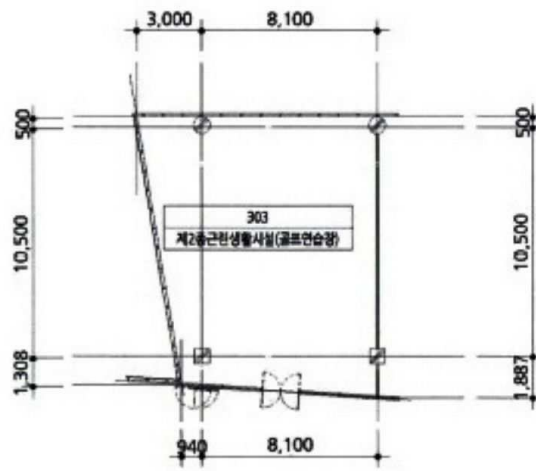
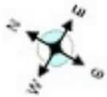


기호9 : 2층208호 (공부면적 122.06㎡)

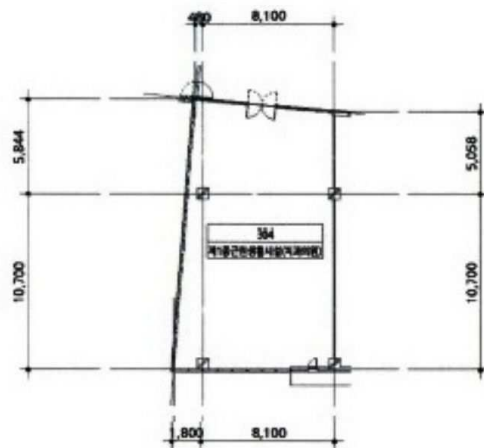


기호10 : 3층 302호 (공부면적 111.6㎡)

# 건물개황도

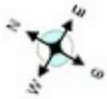


기호11 : 3층 303호 (공부면적 126.55㎡)

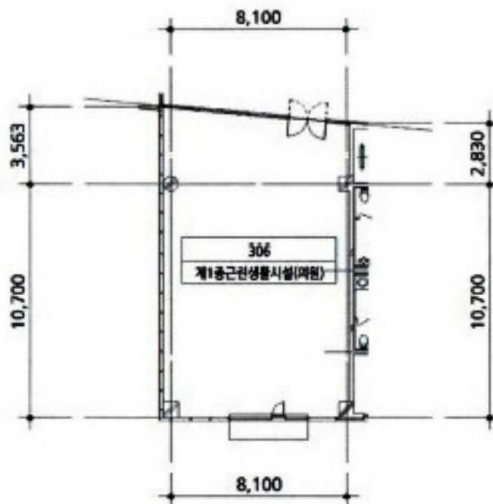


기호12 : 3층 304호 (공부면적 149.5㎡)

# 건물개황도



기호13 : 3층 305호 (공부면적 131.01㎡)

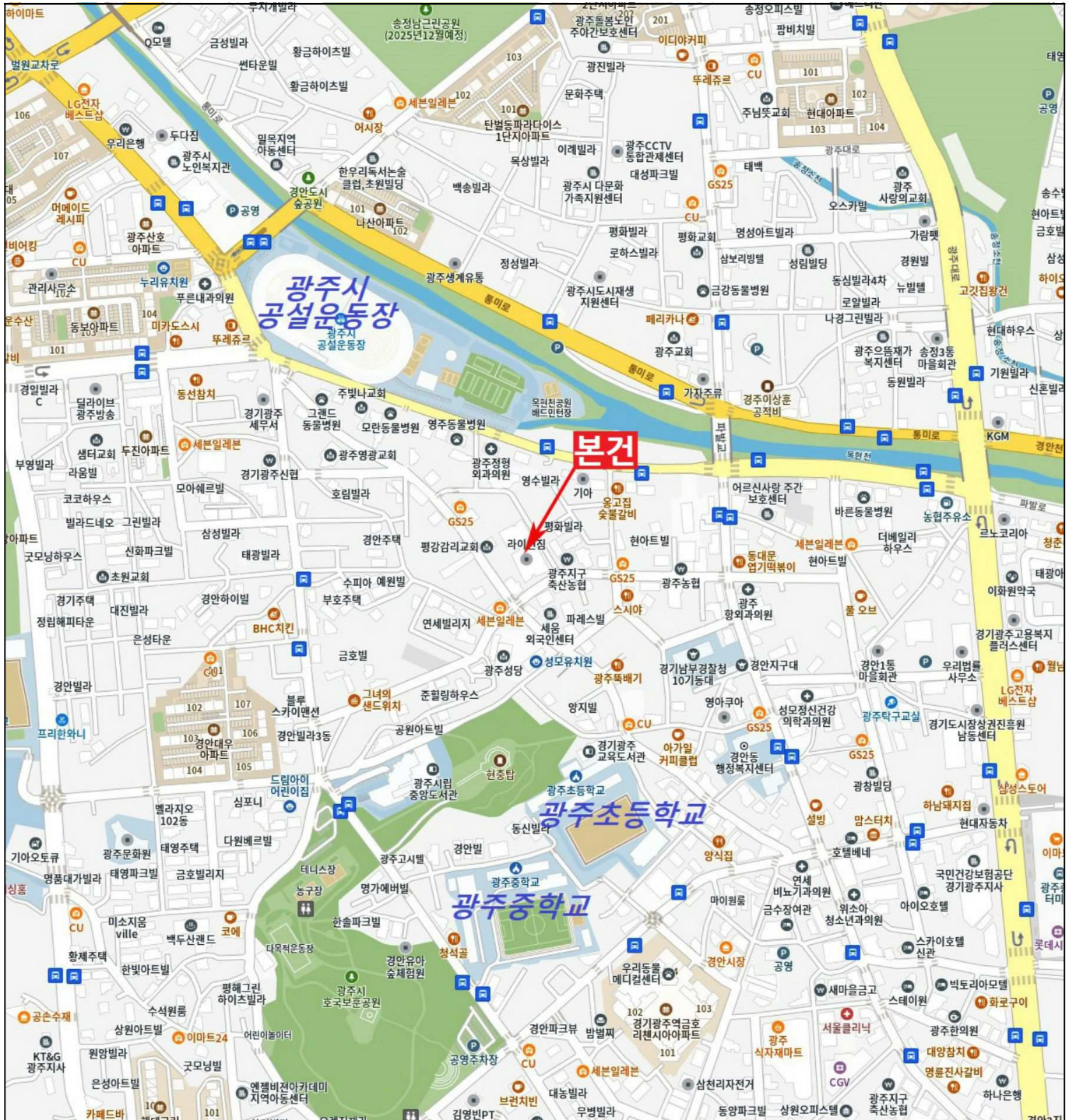


기호14 : 3층 306호 (공부면적 122.06㎡)

# 광역위치도



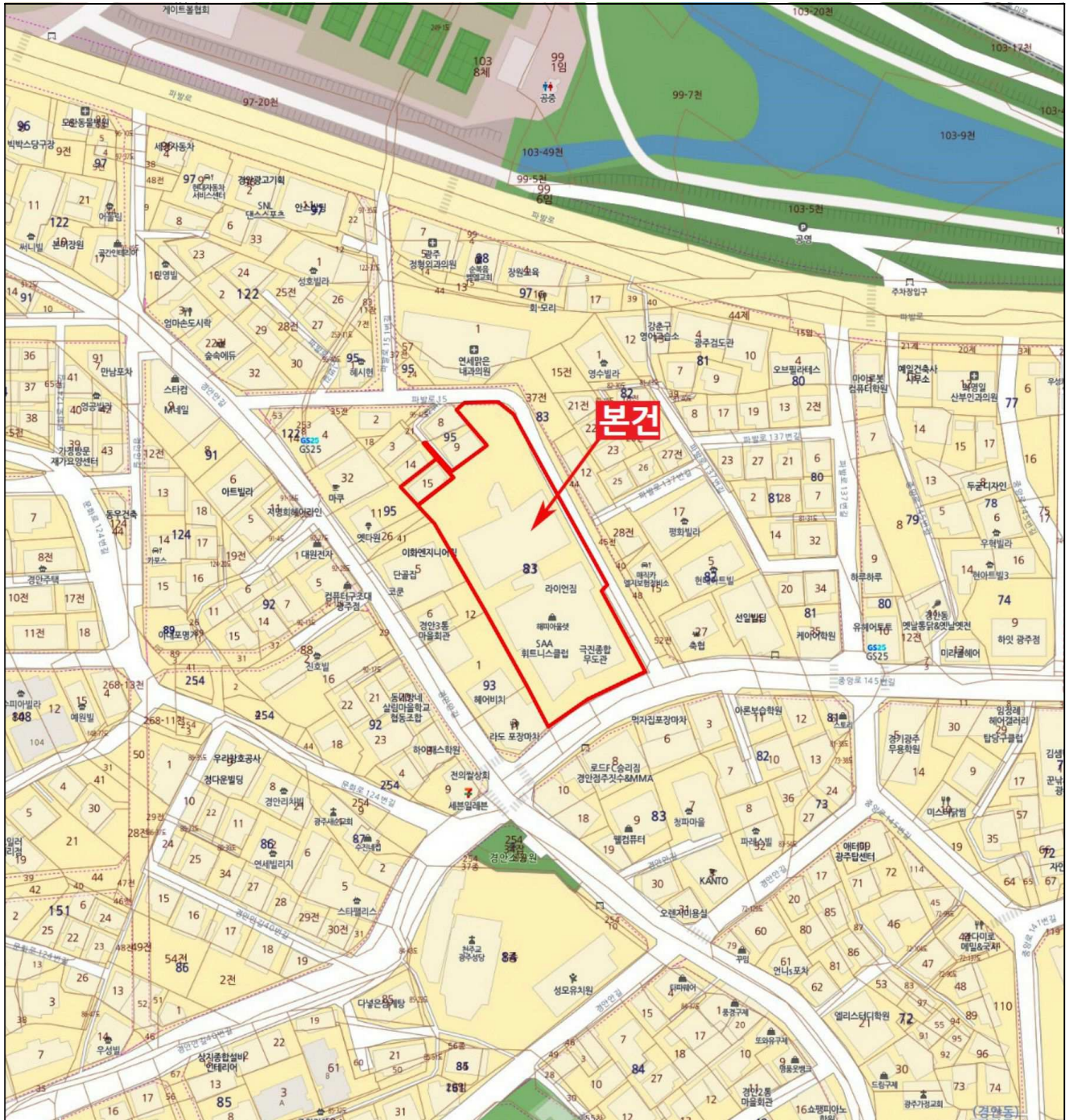
**소재지** 경기도 광주시 경안동 83-21의 신원플러스타운 지1층비101호의



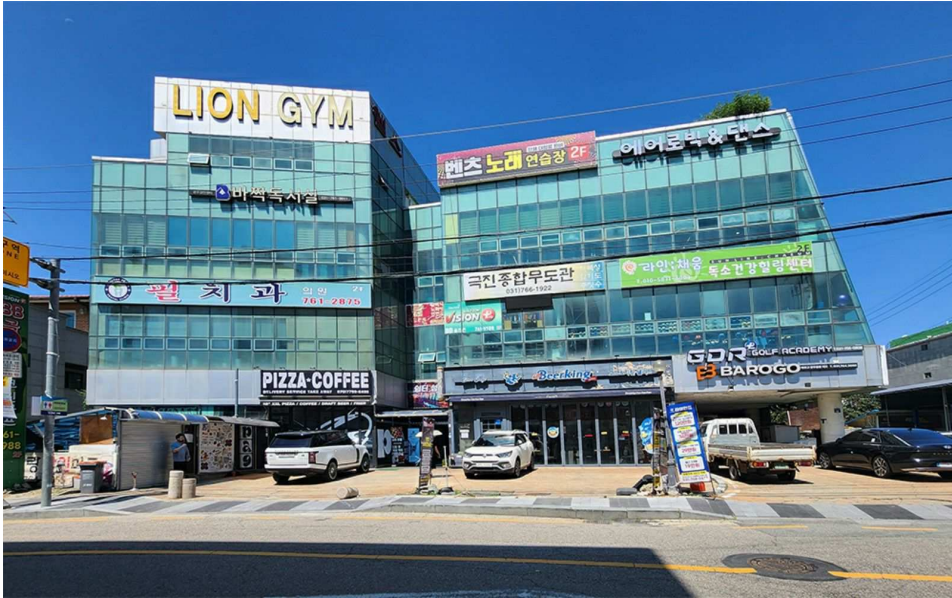
# 위치도



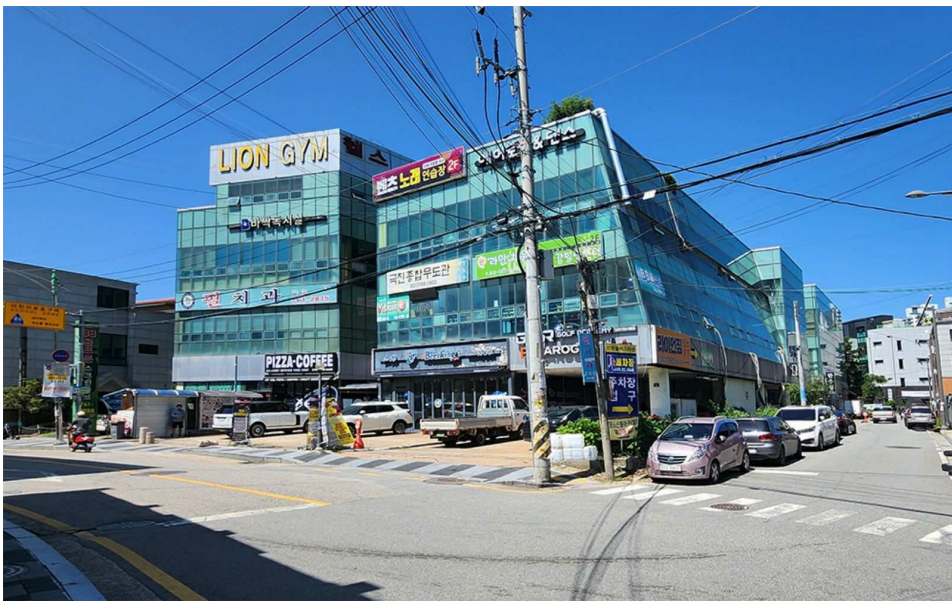
소재지	경기도 광주시 경안동 83-21의 신원플러스타운 지1층비101호외
-----	--------------------------------------



# 현황 사진



1. 본건 빌딩 전경(남측에서 촬영)

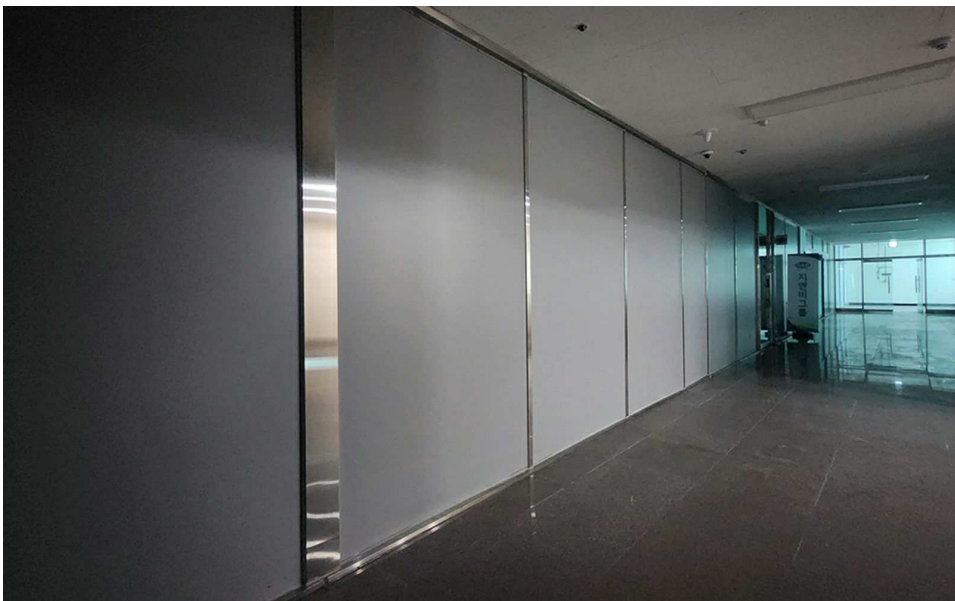


2. 본건 빌딩 전경(남동측에서 촬영)

# 현 황 사 진



3.본건 빌딩 전경(북동측에서 촬영)

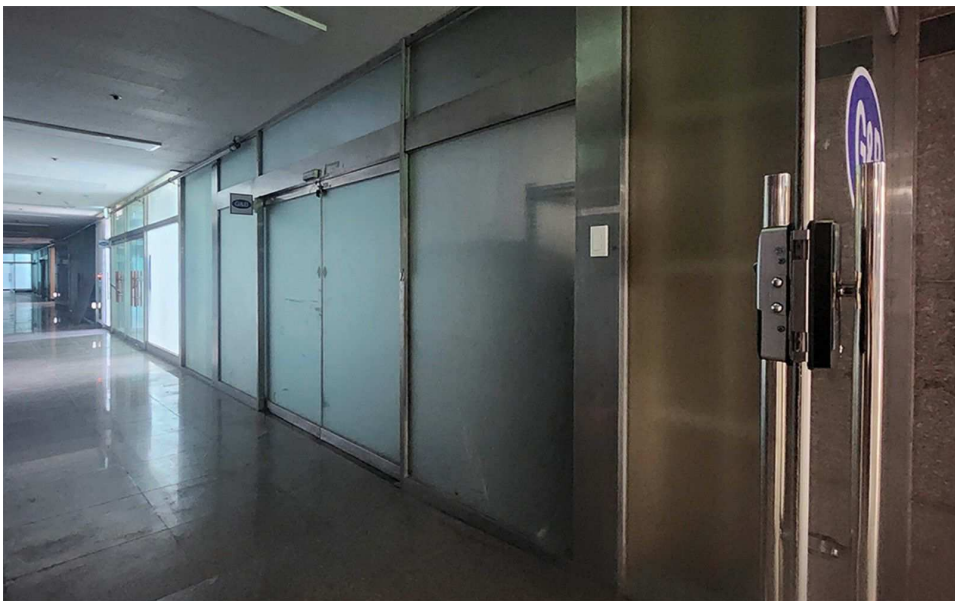


4. 기호 1건물

# 현황 사진



5. 기호 2건물

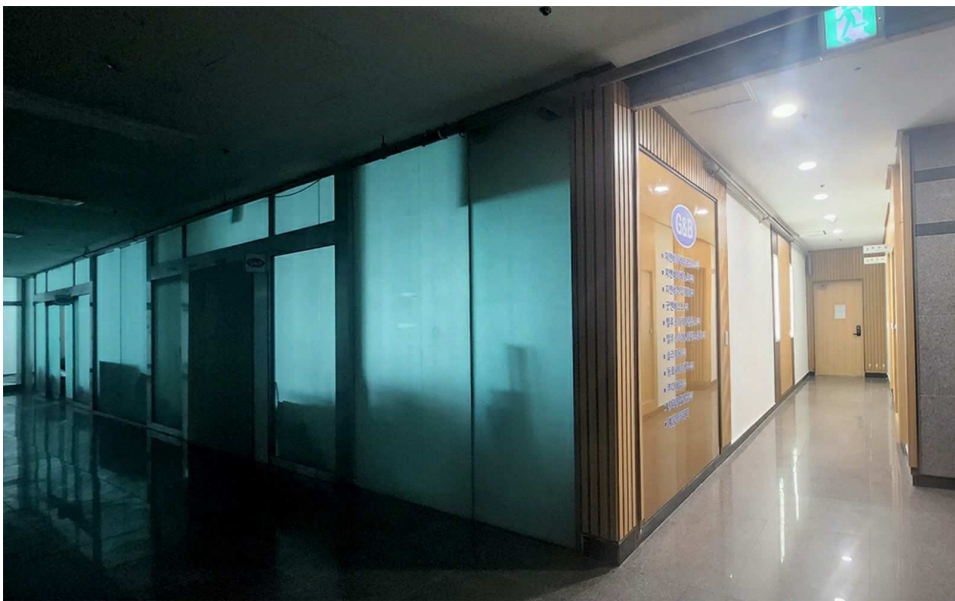


6. 기호 3건물

# 현황 사진



7. 기호 4, 5건물

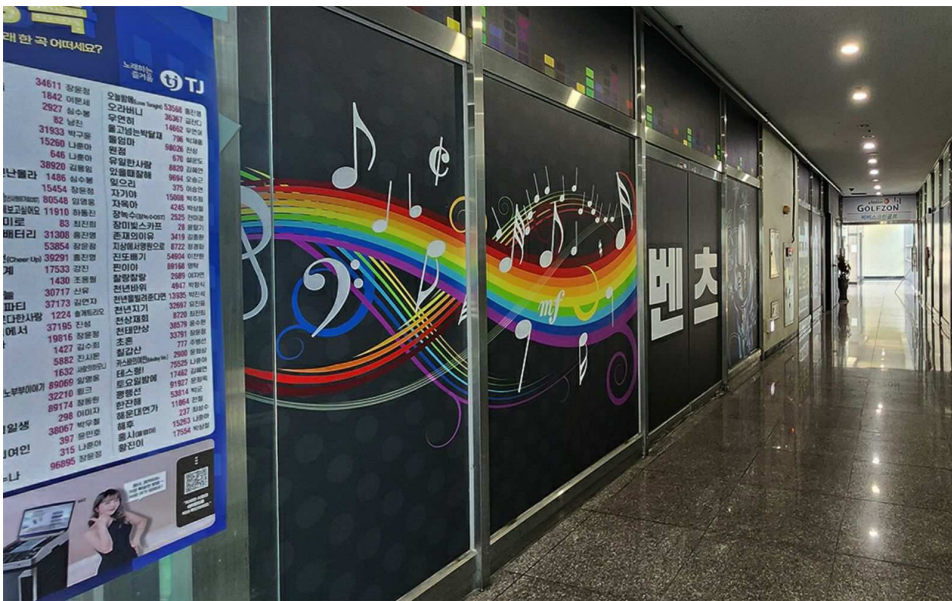


8. 기호 6건물

# 현황 사진



9. 기호 7건물

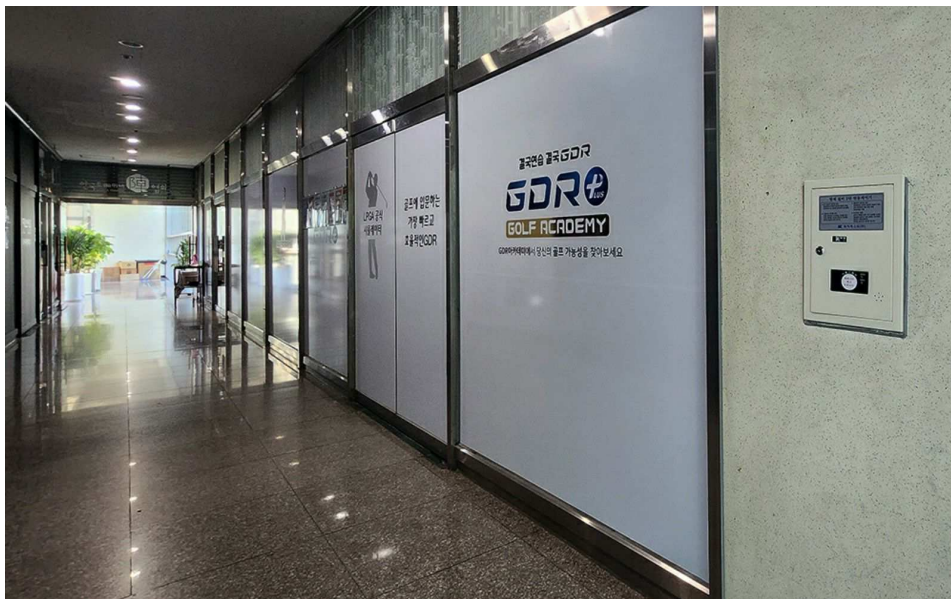


10. 기호 8건물

# 현황 사진



11. 기호 9건물

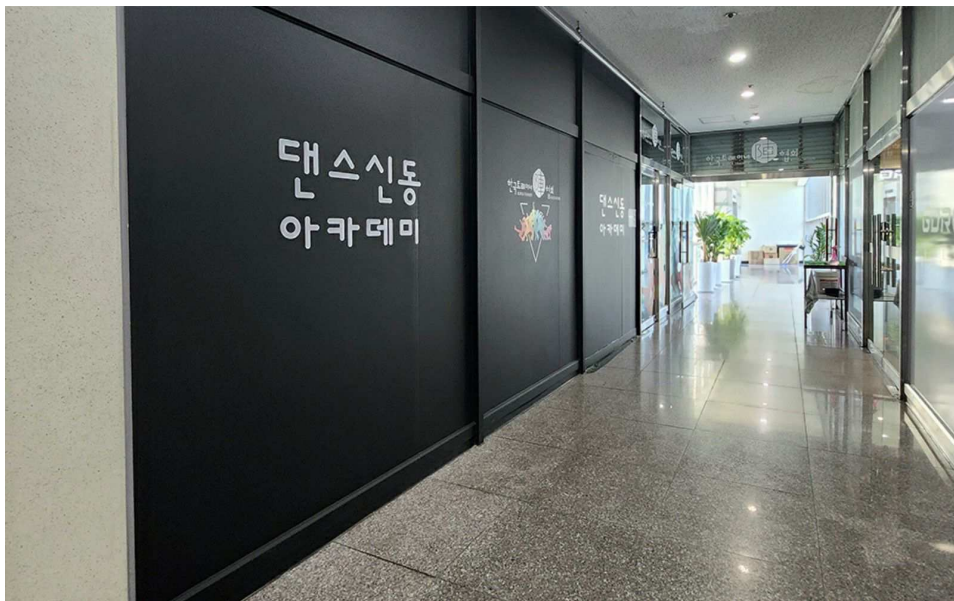


12. 기호 10건물

# 현황 사진



13. 기호 11건물



14. 기호 12건물

# 현황 사진



15. 기호 13건물



16. 기호 14건물