

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김형숙 소유물건(2025타경51924)

의뢰인: 수원지방법원 성남지원  
사법보좌관 주연중

감정평가서번호: MA250409002

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.

미래자산감정평가사사무소

# (토지, 건물)감정평가표

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

감정평가사  
최상훈

(인)

|                                       |                                 |             |             |                         |              |             |
|---------------------------------------|---------------------------------|-------------|-------------|-------------------------|--------------|-------------|
| 감정평가액                                 | 사억오백구십사만칠천육백원정 (₩405,947,600.-) |             |             |                         |              |             |
| 의뢰인                                   | 수원지방법원 성남지원<br>사법보좌관 주연중        |             | 감정평가<br>목 적 | 법원경매                    |              |             |
| 제출처                                   | 수원지방법원 성남지원 경매3계                |             | 기준가치        | 시장가치                    |              |             |
| 소유자<br>(대상업체명)                        | 김형숙<br>(2025타경51924)            |             | 감정평가<br>조 건 | -                       |              |             |
| 목록표시<br>근거                            | 귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등             |             | 기준시점        | 조사기간                    | 작성일          |             |
| 기타<br>참고사항                            | -                               |             | 2025.04.15  | 2025.04.14 ~ 2025.04.15 | 2025.04.15   |             |
| 감<br>정<br>평<br>가<br>내<br>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         |
|                                       | 토지                              | 420         | 토지          | 420                     | 778,000      | 326,760,000 |
|                                       | 건물                              | 131.6       | 건물          | 119.6                   | 606,000      | 72,477,600  |
|                                       |                                 |             |             | 12                      | -            | 현황 멸실       |
|                                       | 제시외                             | 일체          | 제시외         | 일체                      | -            | 6,710,000   |
| 합 계                                   |                                 |             |             |                         | ₩405,947,600 |             |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견<br><br>" 별 지 참 조 " |                                 |             |             |                         |              |             |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 광주시 탄벌동 소재 '벌원초등학교' 북서측 근거리에 위치하는 부동산(토지, 건물)에 대한 수원지방법원 성남지원의 경매(2025타경51924) 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 법령 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가 하였음.

### 3. 실지조사 실시기간, 기준시점 및 기준가치

#### 1) 실지조사 실시기간 및 기준시점

본건의 실지조사 실시기간은 2025년 04월 14일 ~ 2025년 04월 15일로 대상물건의 이용상황 및 지가수준 등을 확인하였으며, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 04월 15일임.

#### 2) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 평가하되 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 감정평가의 조건

해당사항 없음.

## 5. 대상물건의 개요

### 1) 토지

| 기호 | 소재<br>지번     | 면적<br>(㎡) | 지목 | 이용<br>상황 | 용도지역 | 형상<br>지세    | 2024년<br>개별공시지가<br>(원/㎡) | 비고 |
|----|--------------|-----------|----|----------|------|-------------|--------------------------|----|
| 1  | 탄벌동<br>692-5 | 420       | 대  | 단독주택     | 계획관리 | 사다리형<br>완경사 | 387,400                  | -  |

### 2) 건물

| 기호 | 소재<br>지번     | 구조            | 층수   | 공부상<br>주용도    | 연면적<br>(㎡) | 사용승인일      | 비고 |
|----|--------------|---------------|------|---------------|------------|------------|----|
| 2  | 탄벌동<br>692-5 | 조적조<br>평스라브지붕 | 지상1층 | 단독주택<br>및 부속사 | 131.6      | 2001.03.16 | -  |

## 6. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거함.

나. 본건 건물 중 공부상 나동 1층 부속사(창고) 12㎡는 현황 멸실된 것으로 조사되었는 바, 경매 진행시 참고바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

다. 본건 토지 및 건물에 제시외 물건(㉠~㉢)이 소재하며, 평가목적 등을 고려하여 면적사정은 외부관찰에 의한 개략적인 목측에 의하여 평가하였는 바, 귀 경매 진행시 소유권원 확인, 일괄 경매 진행여부를 확인하시기 바람.

라. 본건 토지 지상의 옹벽, 축대, 담장, 대문, 수목 등은 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였음.

마. 본건 토지의 진입도로로 이용되고 있는 도로는 현황 사유지 도로로서, 경매 참여시 도로지분 및 도로 이용여부, 출입제한, 건축법상 도로지정 여부 등을 유의하시어 재확인하시기 바람.

바. 본건 토지의 위치 및 경계, 건물 및 제시외 물건의 면적, 구조 등은 개략적인 목측에 의하여 조사하였으며, 정확한 위치 및 경계, 면적 등은 측량을 요하는 사항이니 귀 경매 진행시 참고바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## II. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 결정

#### 1) 토지의 평가

본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 등에 의거 공시지가기준법으로 평가하고, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

#### 2) 건물의 평가

본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 동 규칙 제12조 제2항 단서규정에 의거 주된 방법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 토지 감정평가액 산출과정

### 1) 공시지가기준법에 의한 토지단가 산출

#### (1) 평가 개요

토지는 감정평가대상 토지와 동일 또는 유사한 특성과 이용가치를 지닌 인근지역 내 표준지 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동추이 및 당해 토지의 위치·형상·환경 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근 지가수준 등을 종합적으로 참작하여 공시지가기준법으로 평가함.

#### (2) 비교표준지 선정

기준시점 현재 공시된 공시지가 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경이 동일 또는 유사하고, 지리적으로 근접한 아래 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

(공시기준일: 2025.01.01)

| 기호 | 소재지번      | 면적 (㎡) | 지목 | 이용 상황 | 용도 지역 | 도로 교통 | 형상 지세   | 공시지가 (원/㎡) |
|----|-----------|--------|----|-------|-------|-------|---------|------------|
| A  | 탄벌동 657-3 | 564    | 대  | 단독주택  | 계획관리  | 세로(가) | 사다리 완경사 | 401,000    |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (3) 시점수정

### ① 지가변동률

| 지 역  | 지가변동률               | 지가변동률 산정   |
|--|---------------------|--|
| 경기도 광주시<br>계획관리지역<br>(2025.01.01 ~ 2025.04.15) | 0.592%<br>(1.00592) | 2025.01.01~2025.02.28:0.333<br>2025.02.01~2025.02.28:0.157<br>$(1+0.00333) * (1+0.00157 * 46/28)$<br>≒ 1.00592 |

### ② 시점수정치 결정

국토교통부 장관이 월별로 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역별 지가변동률을 활용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 시점수정치를 산정하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 지가변동률을 추정 적용하였음.

## (4) 지역요인 비교

감정평가대상 토지와 비교표준지는 인근지역 내에 소재하여 유사한 가치형성요인을 지니기에 지역요인은 대등함. (1.000)

## (5) 개별요인 비교

비교표준지를 기준으로 감정평가대상 토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 세항목으로 분류하여 비교함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ① 본건(1) / 표준지(A)

| 구 분    |                      |                                       | 격차율    | 비 고                          |
|--------|----------------------|---------------------------------------|--------|------------------------------|
| 조건     | 항목                   | 세항목                                   | 본건/표준지 |                              |
| 가로 조건  | 가로의 폭, 구조 등의 상태      | 폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성                   | 1.00   | 대체로 유사함                      |
| 접근 조건  | 교통시설과의 접근성           | 인근대중교통시설과의 거리 및 편의성                   | 1.02   | 본건은 표준지대비 각종시설과의 접근성 등에서 우세함 |
|        | 상가와의 접근성             | 인근상가와의 거리 및 편의성                       |        |                              |
|        | 공공 및 편익시설과의 접근성      | 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성   |        |                              |
| 환경 조건  | 일조 등                 | 일조, 통풍 등                              | 1.00   | 대체로 유사함                      |
|        | 자연환경                 | 조망, 경관, 지반, 지질 등                      |        |                              |
|        | 인근환경                 | 인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성          |        |                              |
|        | 공급 및 처리시설의 상태        | 상수도, 하수도, 도시가스 등                      |        |                              |
|        | 위험 및 혐오시설 등          | 변전소, 가스탱크, 오수처리 장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리 |        |                              |
| 획지 조건  | 면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등 | 면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지   | 1.00   | 대체로 유사함                      |
|        | 방위, 고저 등             | 방위, 고저, 경사지                           |        |                              |
|        | 접면도로 상태              | 각지, 2면획지, 3면획지                        |        |                              |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제정도            | 용도지역, 지구, 구역, 기타규제 (입체이용제한 등)         | 0.99   | 본건은 표준지대비 행정상의 규제정도 등에서 열세함  |
| 기타 조건  | 기타                   | 장래의 동향                                | 1.00   | 대체로 유사함                      |
|        |                      | 기타                                    |        |                              |
| 누 계    |                      |                                       | 1.010  |                              |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (6) 그 밖의 요인 보정

### ① 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원 판례[2003다 38207판결 (2004.05.14 선고), 2002두 5054판결 (2003.07.25 선고)], 국토교통부 유권해석[건설부토정30241-36538 (1991.12.28)] 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근지역의 정상적인 거래사례나 평가선례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정함.

### ② 인근지역 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 감정평가정보체계 등)

| 기호 | 소재지번   | 지목 | 토지면적 (㎡) | 용도지역 | 이용상황 | 거래시점       | 거래금액(원)<br>(거래단가)           | 비고             |
|----|--|----|----------|------|------|------------|-----------------------------|----------------|
| a  | 탄벌동 5**  | 대  | 443      | 계획관리 | 주거나지 | 2024.11.06 | 350,000,000<br>(790,068원/㎡) | 토지만거래          |
| b  | 탄벌동 6**  | 대  | 899      | 계획관리 | 단독주택 | 2022.12.10 | 950,000,000<br>(806,035원/㎡) | 토지, 건물<br>일괄거래 |
|    | 건물가액: $(1,600,000 \times 27/40 \times 187.02\text{㎡}) + (800,000 \times 27/40 \times 43.32\text{㎡}) \approx 225,374,400$<br>(일반목구조, 단독주택, 사용승인일자: 2009.09.22)<br>토지단가: $(950,000,000 - 225,374,400) / 899\text{㎡} \approx 806,035\text{원/㎡}$ |    |          |      |      |            |                             |                |

### ③ 인근지역 평가선례

(출처 : 한국감정평가사협회)

| 기호 | 소재지번       | 지목 | 면적 (㎡) | 용도지역 | 이용상황 | 평가목적 | 기준시점       | 토지단가 (원/㎡) | 비고 |
|----|------------|----|--------|------|------|------|------------|------------|----|
| #a | 탄벌동 65*-*  | 대  | 539    | 계획관리 | 단독주택 | 경매   | 2024.11.01 | 804,000    | -  |
| #b | 탄벌동 63*-** | 대  | 530    | 계획관리 | 단독주택 | 경매   | 2024.09.09 | 803,000    | -  |
| #c | 탄벌동 68*-*  | 대  | 523    | 계획관리 | 단독주택 | 담보   | 2024.06.19 | 703,000    | -  |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ④ 인근지역의 가격수준 검토

| 인근지역 내 유사부동산 가격수준  |
|--|
| 본건 인근 계획관리지역 내 대지는 600,000원/㎡ ~ 800,000원/㎡ 내외 수준임.<br>(위치, 형상, 접면도로상태 등에 따라 다소 차이가 있음) |

## ⑤ 인근지역 최근1년 경매통계

(출처: 대한민국법원 법원경매정보)

| 구 분      | 용 도   | 경기도 광주시 |         |
|----------|-------|---------|---------|
|          |       | 매각율(%)  | 매각가율(%) |
| 최근 1년 평균 | 단독주택  | 27.3    | 66.9    |
|          | 다가구주택 | 30.0    | 79.3    |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ⑥ 그 밖의 요인 보정치의 결정

### ㄱ. 적용사례의 선정

표준지의 용도지역, 이용상황, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 및 평가사례 중 기호(#a)를 선정하였음.

| 기호 | 소재지번      | 지목 | 토지면적 (㎡) | 용도 지역 | 이용 상황 | 기준시점       | 토지단가    | 비고 |
|----|-----------|----|----------|-------|-------|------------|---------|----|
| #a | 탄별동 65*-* | 대  | 539      | 계획관리  | 단독주택  | 2024.11.01 | 804,000 | -  |

### ㄴ. 시점수정

| 기호 | 기 간                     | 지가변동률            | 비 고            |
|----|-------------------------|------------------|----------------|
| #a | 2024.11.01 ~ 2025.04.15 | 0.964% (1.00964) | 경기도 광주시 계획관리지역 |

### ㄷ. 지역요인 비교

표준지와 적용사례는 인근지역 내에 소재하여 유사한 가치형성요인을 지니기에 지역요인은 대 등함(1.000).

### ㄹ. 개별요인 비교

적용사례를 기준으로 비교표준지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목으로 분류하여 비교하면 다음과 같음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 표준지(A) / 사례(#a)

| 조건     | 구 분                  |                                       | 격차율    | 비 고                          |
|--------|----------------------|---------------------------------------|--------|------------------------------|
|        | 항목                   | 세항목                                   | 표준지/사례 |                              |
| 가로 조건  | 가로의 폭, 구조 등의 상태      | 폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성                   | 1.00   | 대체로 유사함                      |
| 접근 조건  | 교통시설과의 접근성           | 인근대중교통시설과의 거리 및 편의성                   | 0.95   | 표준지는 사례대비 각종시설과의 접근성 등에서 열세함 |
|        | 상가와의 접근성             | 인근상가와의 거리 및 편의성                       |        |                              |
|        | 공공 및 편익시설과의 접근성      | 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성   |        |                              |
| 환경 조건  | 일조 등                 | 일조, 통풍 등                              | 1.00   | 대체로 유사함                      |
|        | 자연환경                 | 조망, 경관, 지반, 지질 등                      |        |                              |
|        | 인근환경                 | 인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성          |        |                              |
|        | 공급 및 처리시설의 상태        | 상수도, 하수도, 도시가스 등                      |        |                              |
|        | 위험 및 혐오시설 등          | 변전소, 가스탱크, 오수처리 장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리 |        |                              |
| 획지 조건  | 면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등 | 면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지   | 1.00   | 대체로 유사함                      |
|        | 방위, 고저 등             | 방위, 고저, 경사지                           |        |                              |
|        | 접면도로 상태              | 각지, 2면획지, 3면획지                        |        |                              |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제정도            | 용도지역, 지구, 구역, 기타규제 (입체이용제한 등)         | 1.00   | 대체로 유사함                      |
| 기타 조건  | 기타                   | 장래의 동향                                | 1.00   | 대체로 유사함                      |
|        |                      | 기타                                    |        |                              |
| 누 계    |                      |                                       | 0.950  |                              |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ㄴ. 격차율 산정

| 기호 | 구분         | 단가<br>(원/㎡) | 시점<br>수정 | 지역<br>요인 | 개별<br>요인 | 산출단가<br>(원/㎡) | 격차율   |
|----|------------|-------------|----------|----------|----------|---------------|-------|
| A  | 적용사례<br>기준 | 804,000     | 1.00964  | 1.000    | 0.950    | 771,163       | 1.912 |
|    | 표준지<br>기준  | 401,000     | 1.00592  | -        | -        | 403,374       |       |

## ㄷ. 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기에서 검토한 인근지역의 거래사례, 평가선례 및 유사부동산의 가치수준 등을 종합 고려하여 아래와 같이 결정함.

| 그 밖의 요인 보정 |   |      |
|------------|---|------|
| 표준지        | A | 1.91 |

## (7) 공시지가기준법에 의한 시산가액 산출

| 기호 | 표준지<br>공시지가<br>(원/㎡) | 시점수정    | 지역요인<br>비교 | 개별요인<br>비교 | 그 밖의<br>요인보정 | 산정단가<br>(원/㎡) | 적용단가<br>(원/㎡) | 비고 |
|----|----------------------|---------|------------|------------|--------------|---------------|---------------|----|
| 1  | 401,000              | 1.00592 | 1.000      | 1.010      | 1.91         | 778,149       | 778,000       | -  |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## 2) 거래사례비교법에 의한 토지단가 산출

### (1) 평가 개요

대상물건과 동일성 또는 유사성이 인정되는 인근지역내의 거래사례를 선정한 후, 이를 사정보정 및 시점수정 등을 하고, 지역요인 및 개별요인 비교를 하여 대상물건의 시산가액을 산정하였음.

### (2) 거래사례의 선정

#### ① 거래사례의 선정 기준

거래사례는 대상과 위치적(인근지역 또는 동일수급권내 유사지역) 유사성이 있고, 물적 유사성(개별요인의 비교가능성), 시점수정, 사정보정 등이 가능한 사례 중에서 가장 비교가능성이 있는 사례를 선정하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제12의2호에 의거 「부동산 거래신고에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격(이하 거래가격)으로서 거래시점이 도시지역(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조 제1항 제1호에 따른 도시지역을 말한다)은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내인 거래가격 중에서 인근지역의 지가수준 등을 고려하여 적용하기에 적정하다고 판단되는 거래가격을 선정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ② 거래사례 선정

상기 거래사례 중 본건의 용도지역, 이용상황, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 본건과 비교하기에 적당하다고 판단되는 기호(a)를 선정하였음.

| 기호 | 소재지번    | 지목 | 토지면적 (㎡) | 용도 지역 | 이용 상황 | 거래시점       | 거래단가 (원/㎡) | 비고 |
|----|---------|----|----------|-------|-------|------------|------------|----|
| a  | 탄별동 5** | 대  | 443      | 계획관리  | 주거나지  | 2024.11.06 | 790,068    | -  |

## (3) 사정보정

상기 거래사례의 경우 특별한 사정의 개입 등이 없는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음(1.000).

## (4) 시점수정

| 기호 | 기 간                     | 지가변동률               | 비 고               |
|----|-------------------------|---------------------|-------------------|
| a  | 2024.11.06 ~ 2025.04.15 | 0.932%<br>(1.00932) | 경기도 광주시<br>계획관리지역 |

## (5) 지역요인 비교

본건과 거래사례는 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 대등함. (1.000)

## (6) 개별요인 비교

거래사례를 기준으로 본건 토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 세 항목으로 분류하여 비교하면 다음과 같음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

① 본건(1) / 사례(a)

| 조건     | 구 분                  |                                       | 격차율   | 비 고                         |
|--------|----------------------|---------------------------------------|-------|-----------------------------|
|        | 항목                   | 세항목                                   | 본건/사례 |                             |
| 가로 조건  | 가로의 폭, 구조 등의 상태      | 폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성                   | 1.00  | 대체로 유사함                     |
| 접근 조건  | 교통시설과의 접근성           | 인근대중교통시설과의 거리 및 편의성                   | 0.98  | 본건은 사례대비 각종시설과의 접근성 등에서 열세함 |
|        | 상가와의 접근성             | 인근상가와의 거리 및 편의성                       |       |                             |
|        | 공공 및 편익시설과의 접근성      | 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성   |       |                             |
| 환경 조건  | 일조 등                 | 일조, 통풍 등                              | 1.00  | 대체로 유사함                     |
|        | 자연환경                 | 조망, 경관, 지반, 지질 등                      |       |                             |
|        | 인근환경                 | 인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성          |       |                             |
|        | 공급 및 처리시설의 상태        | 상수도, 하수도, 도시가스 등                      |       |                             |
|        | 위험 및 혐오시설 등          | 변전소, 가스탱크, 오수처리 장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리 |       |                             |
| 획지 조건  | 면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등 | 면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지   | 1.00  | 대체로 유사함                     |
|        | 방위, 고저 등             | 방위, 고저, 경사지                           |       |                             |
|        | 접면도로 상태              | 각지, 2면획지, 3면획지                        |       |                             |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제정도            | 용도지역, 지구, 구역, 기타규제 (입체이용제한 등)         | 0.99  | 본건은 사례대비 행정상의 규제정도 등에서 열세함  |
| 기타 조건  | 기타                   | 장래의 동향                                | 1.00  | 대체로 유사함                     |
|        |                      | 기타                                    |       |                             |
| 누 계    |                      |                                       | 0.970 |                             |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## (7) 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

| 기호 | 거래단가<br>(원/㎡) | 사정보정  | 시점수정    | 지역<br>요인 | 개별<br>요인 | 산출단가<br>(원/㎡) | 적용단가<br>(원/㎡) | 비 고 |
|----|---------------|-------|---------|----------|----------|---------------|---------------|-----|
| 1  | 790,068       | 1.000 | 1.00932 | 1.000    | 0.970    | 773,508       | 774,000       | -   |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 건물 감정평가액 산출과정

### 1) 대상 건물 개요

| 기호 | 규모    | 구조  | 공부상 용도  | 면적(㎡) | 사용승인일      | 건물 관리상태 |   |   |
|----|-------|-----|---------|-------|------------|---------|---|---|
|    |       |     |         |       |            | 상       | 중 | 하 |
| 2  | 가동 1층 | 조적조 | 단독주택    | 119.6 | 2001.03.16 | 상       | 중 | 하 |
|    | 나동 1층 | 조적조 | 부속사(창고) | 12    | 2001.03.16 | 현황 멸실   |   |   |

### 2) 평가 개요

건물은 구조, 용재, 시공정도, 부대설비 등을 참작한 평가기준시점 현재의 재조달원가에서 현상 및 관리상태 등을 고려한 감가수정을 하여 대상물건의 현재가격을 구하는 원가법으로 평가하되, 감가수정은 현상, 관리상태, 개발의 정도 및 장래이용가능연수 등을 종합적으로 참작하여 당해 물건의 특성에 적합한 정액법으로 평가하였음.

### 3) 원가법에 의한 평가액 산출

#### (1) 재조달원가

##### ① 표준단가

ㄱ. 건물의 표준단가는 건물구조, 용재, 시공의 정도 및 건물의 기능적·경제적 특성 등을 고려하여 결정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

ㄴ. 건물신축단가표 (한국부동산연구원 발행, 2024년 기준)

| 분류번호        | 용도   | 구조        |           |           | 내용년수            |
|-------------|------|-----------|-----------|-----------|-----------------|
| 01-01-02-09 | 일반주택 | 벽돌조 평지붕   |           |           | 45<br>(40 ~ 50) |
| 급수          | 1급   | 2급        | 3급        | 4급        | 5급              |
| 표준단가        | -    | 1,792,000 | 1,501,000 | 1,277,000 | -               |

ㄷ. 본건 건물의 경과년수, 내·외부 기자재, 바닥재 및 실내인테리어 등 시공의 정도 및 관리수준, 유지보수정도, 경제성 등을 고려하여 본건 건물의 표준단가를 결정함.

## ② 재조달원가의 산정

| 기호 | 구분    | 표준단가<br>(원/㎡) | 부대설비단가<br>(원/㎡) | 재조달원가<br>(원/㎡) | 비고 |
|----|-------|---------------|-----------------|----------------|----|
| 2  | 가동 1층 | 1,300,000     | -               | 1,300,000      | -  |

※부대설비는 표준단가에 포함하였음.

## (2) 감가수정 및 산출단가 산정

가. 감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적, 기능적, 경제적감가 등을 고려하여 그에 해당하는 감가액을 재조달원가에서 공제하여 그 기준시점에 있어서의 대상물건의 가격을 적정화하는 작업임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 「감정평가 실무기준」 400.3.2.1.3.② 및 ③에서는 이러한 감가수정방법으로 경제적 내용년수를 표준으로 하여 정액법, 정률법 및 상환기금법 중에서 대상물건에 적정한 방법에 따르되, 물리적·기능적·경제적 감가요인을 고려하여 관찰감가법 등을 병용할 수 있도록 규정하고 있는 바, 본건 평가대상물건은 건물로서 그 특성에 적합한 정액법을 적용하였음.

| 기호 | 구 분   | 재조달원가<br>(원/㎡) | 사용승인일      | 경제적<br>내용<br>년수 | 잔존내용년수      |             |              | 산출단가<br>(원/㎡) | 비고 |
|----|-------|----------------|------------|-----------------|-------------|-------------|--------------|---------------|----|
|    |       |                |            |                 | 경년감가<br>적용시 | 관찰감가<br>적용시 | 적용잔존<br>내용년수 |               |    |
| 2  | 가동 1층 | 1,300,000      | 2001.03.16 | 45              | 21          | -           | 21           | 606,000       | -  |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 토지의 시산가액 조정 및 전체 감정평가액 결정

### 1. 토지의 시산가액 조정 및 감정평가액 결정

#### 1) 대상 토지의 시산가액

| 기호 | 공시지가기준법(원/㎡) | 거래사례비교법(원/㎡) |
|----|--------------|--------------|
| 1  | 778,000      | 774,000      |

#### 2) 대상 토지의 감정평가액 결정

상기와 같이 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 각각 산출되었으며, 각 평가방법으로 인해 산정된 시산가액의 수준이 유사하여 가격이 합리적인 수준으로 산정되었다고 판단되는 바, 본건의 가격결정은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 「감정평가 실무기준」 등 관계규정에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 최종 감정평가액을 결정함.

| 토지 감정평가액 결정 |              |
|-------------|--------------|
| 기 호         | 공시지가기준법(원/㎡) |
| 1           | 778,000      |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 전체 감정평가액 결정

| 구분         | 기호         |       | 면 적 (㎡) |       | 적용단가<br>(원/㎡) | 감정평가액<br>(원)        | 비 고      |
|------------|------------|-------|---------|-------|---------------|---------------------|----------|
|            |            |       | 공 부(의뢰) | 사 정   |               |                     |          |
| 토지         | 1          |       | 420     | 420   | 778,000       | 326,760,000         | -        |
| 건물         | 2          | 가동 1층 | 119.6   | 119.6 | 606,000       | 72,477,600          | -        |
|            |            | 나동 1층 | 12      | -     | -             | 현황 멸실               | -        |
| 제시외        | ㉠<br>bal코니 |       | (12.6)  | 12.6  | 식             | 4,410,000           | 관찰감가     |
|            | ㉡<br>물탱크실  |       | (8.0)   | 8.0   | 식             | 800,000             | 관찰감가     |
|            | ㉢<br>관정    |       | (1식)    | 1식    | 식             | 1,500,000           | 관찰감가     |
| <b>합 계</b> |            |       |         |       |               | <b>₩405,947,600</b> | <b>-</b> |

# 토지, 건물 감정평가명세표

| 일련<br>번호   | 소재지  | 지번    | 지 목<br>및<br>용 도 | 용도지역<br>및<br>구 조 | 면 적 (㎡) |        | 감 정 평 가 액 |                       | 비 고                  |
|------------|--|-------|-----------------|------------------|---------|--------|-----------|-----------------------|----------------------|
|            |  |       |                 |                  | 공 부     | 사 정    | 단 가       | 금 액                   |                      |
| 1          | 경기도<br>광주시<br>탄벌동                                    | 692-5 | 대               | 계획관리지역           | 420     | 420    | 778,000   | 326,760,000           |                      |
| 2          | 동소<br><br>[도로명주소]<br>경기도<br>광주시<br>사기막길95번길<br>21-27 | 692-5 | 단독주택<br>및 부속사   | 조적조<br>평스라브지붕    |         |        |           |                       |                      |
|            |  |       | 단독주택            | 가동 1층            | 119.60  | 119.60 | 606,000   | 72,477,600            | 1,300,000<br>x 21/45 |
|            |  |       | 부속사<br>(창고)     | 나동 1층            | 12.00   | -      | -         | -                     | 현황 멸실                |
| <b>소 계</b> |  |       |                 |                  |         |        |           | <b>₩399,237,600</b>   |                      |
| ㉠          | [제시외물건]<br>동소  | 692-5 | 발코니             | 조적조<br>스라브지붕     | (12.6)  | 12.6   | 식         | 4,410,000             | 관찰감가                 |
| ㉡          | 동소   | 692-5 | 물탱크실            | 판넬조<br>판넬지붕      | (8.0)   | 8.0    | 식         | 800,000               | 관찰감가                 |
| ㉢          | 동소   | 692-5 | 관정              | 보호함 포함           | (1식)    | 1식     | 식         | 1,500,000             | 관찰감가                 |
| <b>소 계</b> |  |       |                 |                  |         |        |           | <b>₩6,710,000</b>     |                      |
| <b>합 계</b> |  |       |                 |                  |         |        |           | <b>₩405,947,600.-</b> |                      |
|            |  |       |                 | 이                | 하       | 여      | 백         |                       |                      |

# 토지감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황              | (3) 형태 및 이용상태  |
| (4) 인접 도로상태   | (5) 토지이용계획 및 제한상태     | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이   | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 광주시 탄벌동 소재 '벌원초등학교' 북서측 근거리에 위치하며, 주위는 소규모 공장 및 창고, 단독주택, 농경지, 임야 등이 혼재하는 지대임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 근거리에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

사다리형의 토지로서, 단독주택 건부지로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

북측으로 노폭 약 5m 내외의 포장도로와 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역(계획관리), 성장관리계획구역(성장관리지역(주거형)),  
 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
 가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
 상대보호구역(학교환경위생정화구역 세부내용은 교육청에 별도 확인요[인덕학교])<교육환경  
 보호에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(허용기준구역(5구역))<문화유산의 보존 및 활용에  
 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>,  
 공장설립승인지역<수도법>, 특별대책지역<환경정책기본법>임.

# 토지감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황              | (3) 형태 및 이용상태  |
| (4) 인접 도로상태   | (5) 토지이용계획 및 제한상태     | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이   | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

**(6) 제시목록 외의 물건**

해당사항 없음.

**(7) 공부와의 차이**

해당사항 없음.

**(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기타 : 본건 토지의 진입도로로 이용되고 있는 도로는 현황 사유지 도로로서, 경매 참여시 도로지분 및 도로 이용여부, 출입제한, 건축법상 도로지정 여부 등을 유의하시어 재확인하시기 바람.

# 건물감정평가요항표

|                            |                         |                                    |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| (1) 건물의 구조<br>(4) 부합물 및 종물 | (2) 이용상태<br>(5) 공부와의 차이 | (3) 설비내역<br>(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|

## (1) 건물의 구조

조적조 평스라브지붕 지상1층 건물로서,  
외벽 : 차장벽돌 및 드라이비트 등 마감,  
내벽 : 벽지도배 및 타일붙임, 몰탈위 페인트 등 마감,  
창호 : 샷시 창호 등임.

## (2) 이용상태

본건은 단독주택 등으로 이용중이며, 자세한 내용은 후첨 '건물개황도' 참고바람.

## (3) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급·배수설비, 난방설비 등을 갖추었으며, 본건 건물은 현황 지하수를 급수로 이용중인 것으로 조사되었음.

## (4) 부합물 및 종물

후첨 '지적 및 건물개황도' 및 '사진용지' 참조바람.

## (5) 공부와의 차이

본건 건물 중 공부상 나동 1층 부속사(창고) 12㎡는 현황 멸실된 것으로 조사되었는 바, 경매 진행시 참고바람.

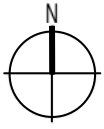
# 건물감정평가요항표

- |                            |                         |                                    |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| (1) 건물의 구조<br>(4) 부합물 및 종물 | (2) 이용상태<br>(5) 공부와의 차이 | (3) 설비내역<br>(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

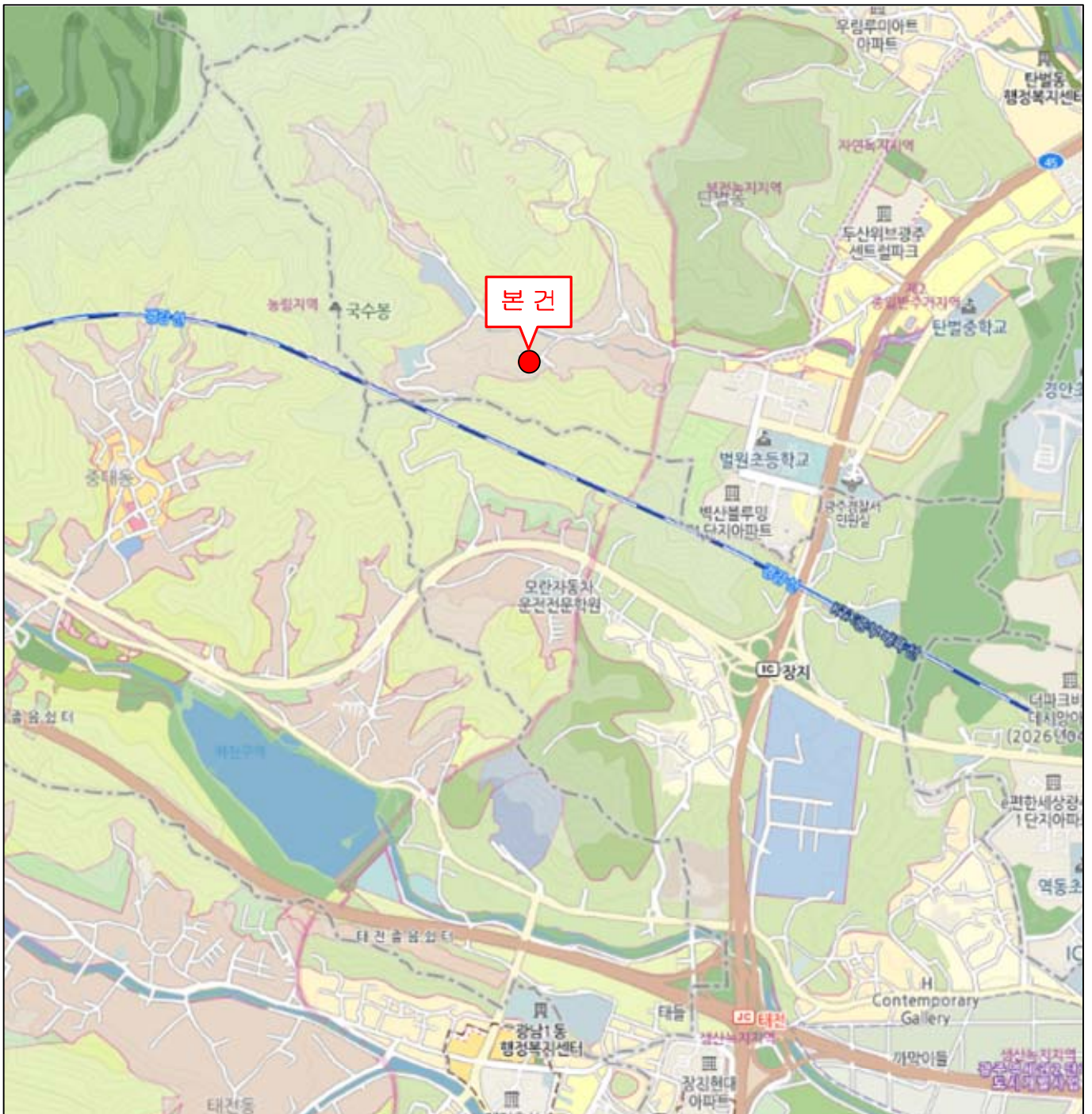
- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기타 : 없음.

# 광역위치도

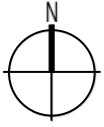


소재지

경기도 광주시 탄벌동 692-5

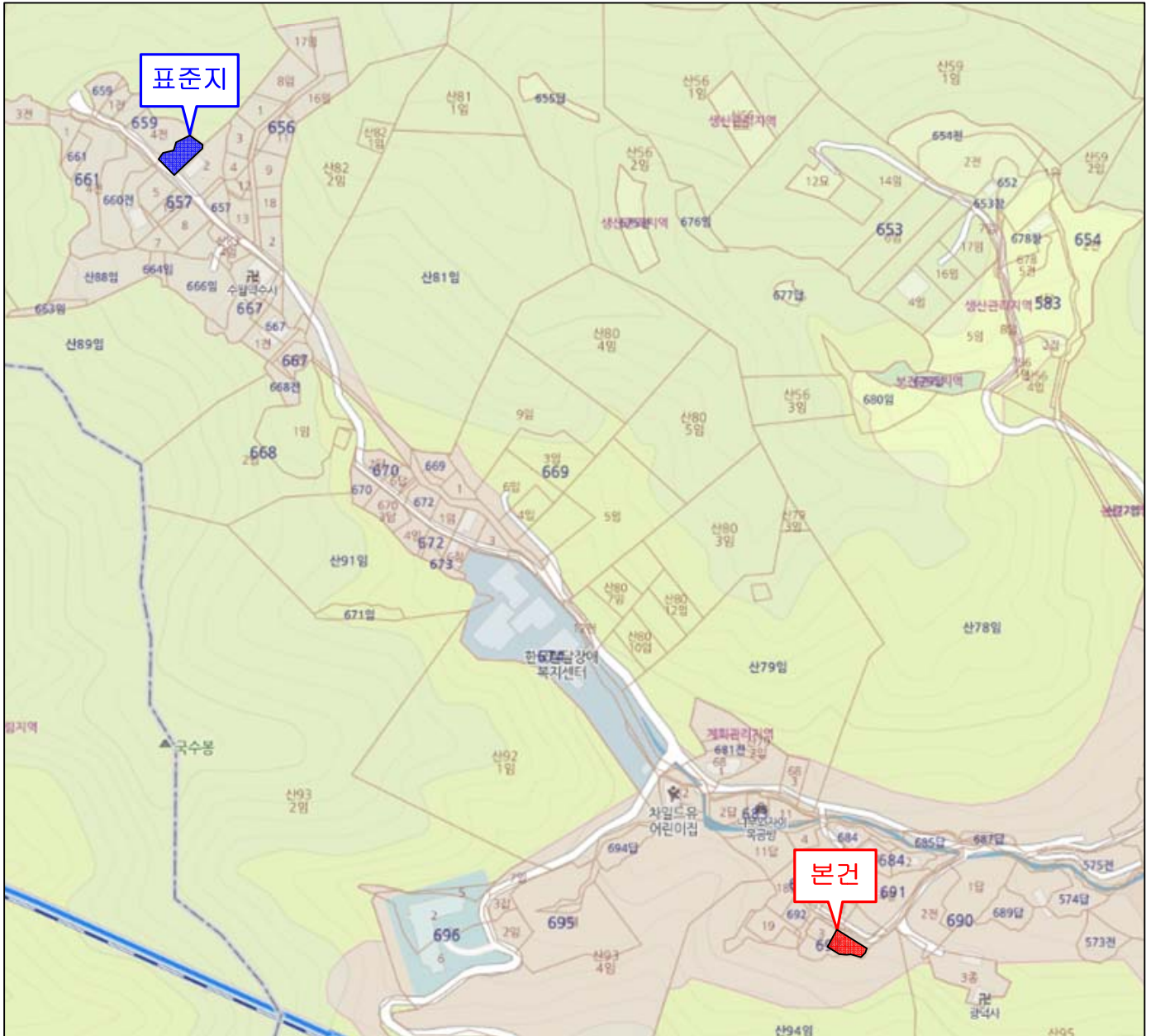


# 상세 위치도



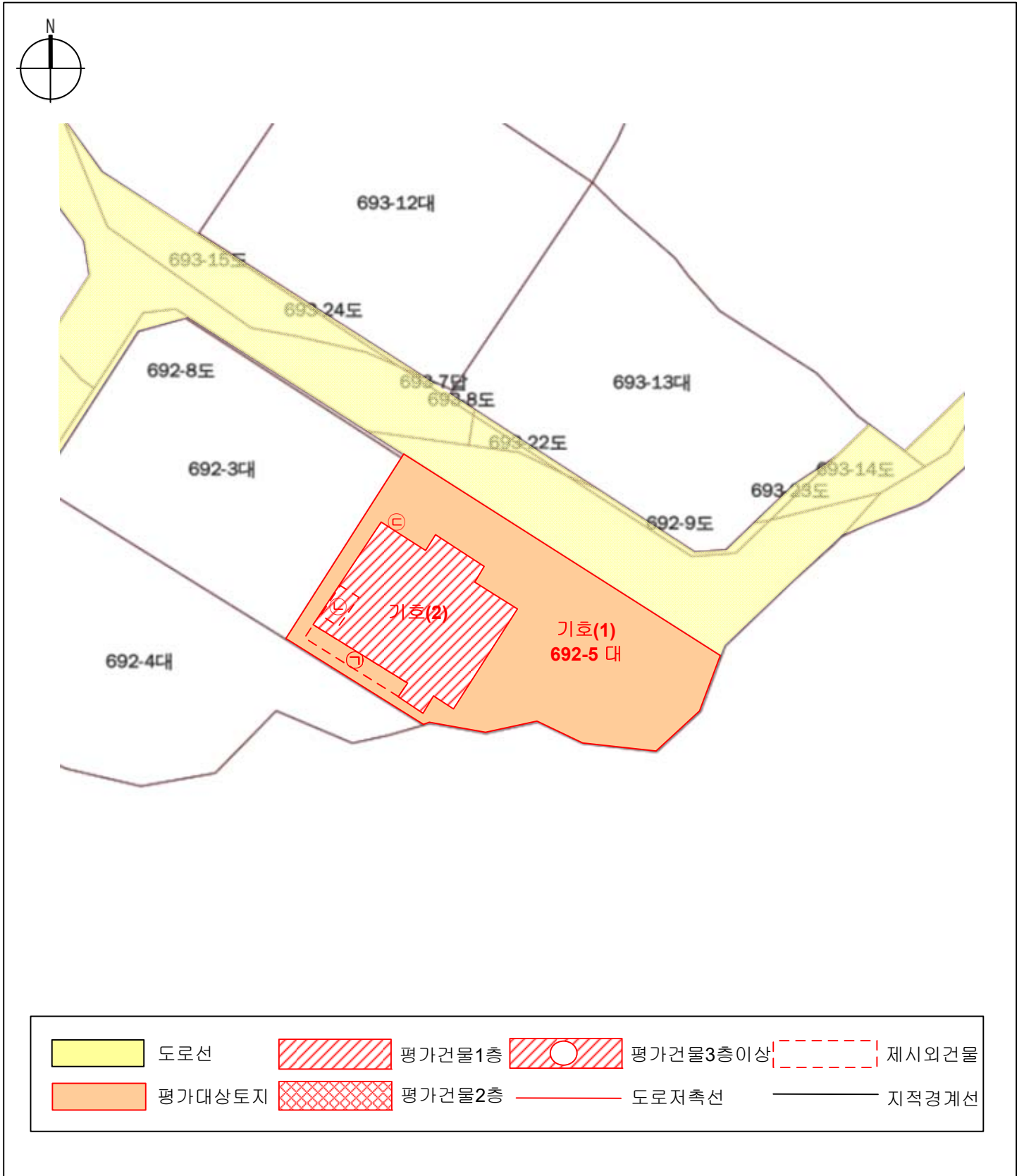
소재지

경기도 광주시 탄벌동 692-5



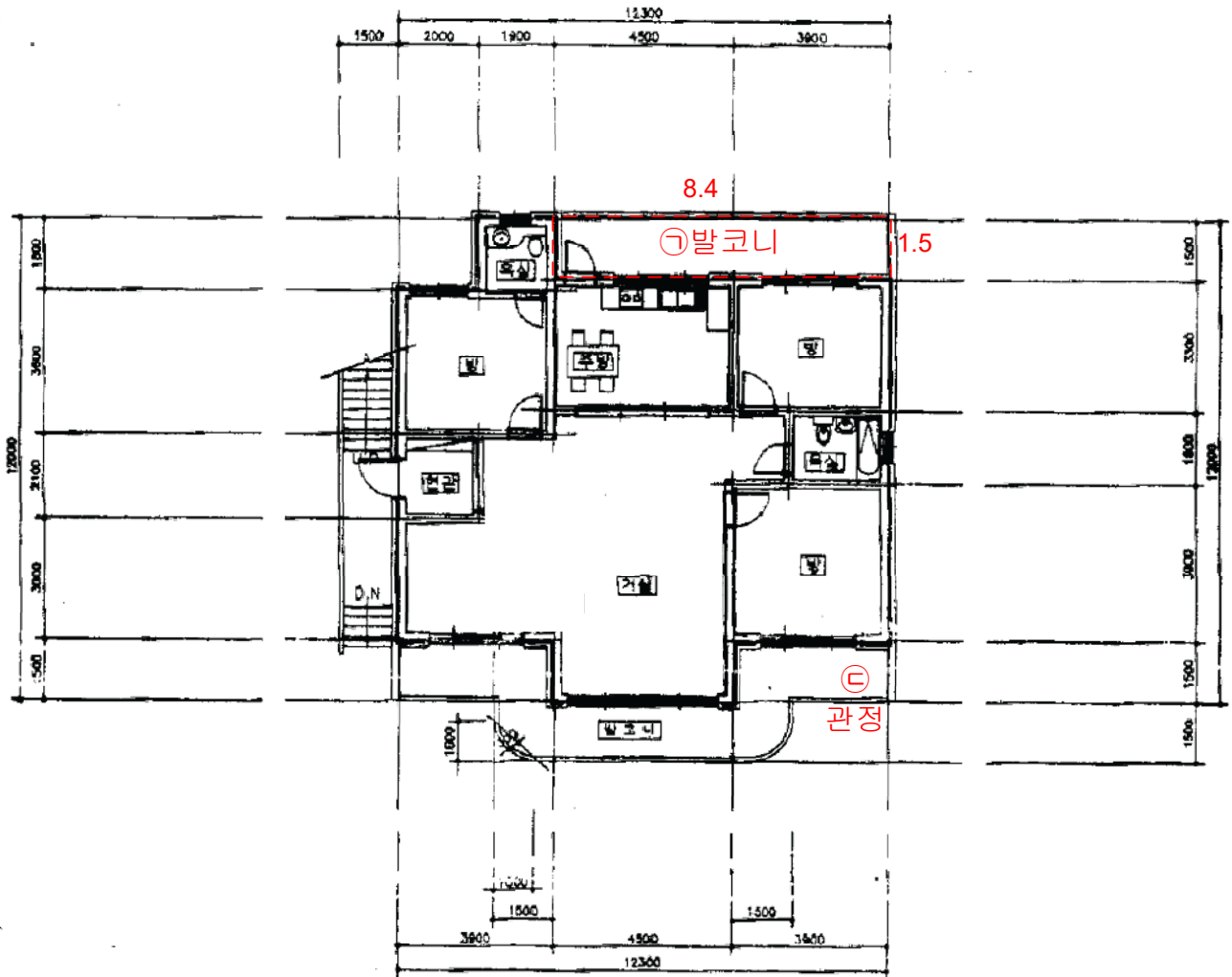
| 표준지 | 소재지       | 지목 | 이용상황 | 용도지역 | 가격(원/㎡) |
|-----|-----------|----|------|------|---------|
|     | 탄벌동 657-3 | 대  | 단독주택 | 계획관리 | 401,000 |

# 지적 및 건물개황도



# 건물개황도

Non Scale



[기호(2) 가동 1층 공부상면적 : 119.6㎡]

2.0  
㉠  
물탱크실 4.0

<제시외물건>

- ㉠조적조 스라브지붕, 1층 소재(발코니), 면적: 약 12.6㎡
- ㉡판넬조 판넬지붕, 옥상 소재(물탱크실), 면적: 약 8.0㎡
- ㉢관정(보호함 포함) 1식

※ 내부구조 및 이용상황 등은 건축물대장상 건축물현황도, 평가전례, 탐문조사, 외부관찰 등에 의거하여 조사하였으므로, 실제와 다소 상이할 수 있는 바, 경매 참여시 재확인바람.









