

감정평가서

건명	오용순 외 1명 소유물건(2025타경52133)
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 박미정
감정서번호	D250519S52133

동진감정평가사사무소

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(토지및건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
이 흥 근 (인)

감정평가액	육억오천칠십육만구천원정 (₩650,769,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 박미정		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 성남지원 경매5계		
소유자 (대상업체명)	오용순 외 1명 (2025타경52133)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.05.29	2025.05.21 ~ 2025.06.01	2025.06.02	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	355	토지	355	-	324,115,000
	건물	182.88	건물	182.88	-	236,040,000
	(제시외건 물)	(168.4)	(제시외건 물)	(168.4)	-	90,614,000
합 계					₩650,769,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 1 -

1. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 광주시 회덕동 116-1에 소재하는 토지건물(단독주택)에 대한 수원지방법원 성남지원의 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제7조, 제11조 및 제12조에 따라 대상물건마다 개별로 감정평가하되 거래사례, 평가전례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

3. 기준가치 및 감정평가조건

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가함.

4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.05.29을 기준시점으로 함.

5. 그 밖의 사항

- (1) 본건 기호(1)토지에 부착하는 축대, 울타리, 정원수목, 정화조 등 토지정착물은 토지가액에 포함 평가하였으며, 기호(2)건물에 부착하는 태양광설비, 차양캐노피, 데크 등은 건물가액에 포함하여 평가하였음을 참고하시기 바람.
- (2) 본건 건물의 내부 이용상태는 건축물대장 현황도를 참조하고 외부관찰하여 평가하였으며 경매 참여시 재확인 바라며, 제시외건물은 추가하여 별도 평가하였음을 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 동일 또는 유사한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하되, 타 방식인 거래사례 비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성과 시장성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

2. 대상토지 개요

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	25개별지가 (원/㎡)
1	회덕동 116-11	대	355	단독주택	계획관리	세로(가)	사다리완경사	413,800

3. 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 평가대상 토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함.

(공시기준일 : 2025.01.01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)
A	회덕동 156-101	대	330.0	단독주택	계획관리	세로(가)	세장형완경사	544,900

4. 시점수정

(경기도 광주시 계획관리지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.04.30	0.711	4월까지 누계
2025.04.01 ~ 2025.04.30	0.191	4월분
누 계 2025.01.01 ~ 2025.05.29	0.897 (1.00897배)	1.00711x(1+0.00191x29/30)

*2025년 05월 이후의 지가변동률이 미고시되어 04월 지가변동률을 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.(1.00)

6. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

비교조건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조등의 상태
접근조건	교통시설,상가,공공 및 편익시설과의 접근성
환경조건	일조,자연환경,인근환경,공급 및 처리시설의 상태,위험 및 혐오시설등
획지조건	면적,접면너비,깊이,형상,방위,고저,접면도로상태등
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

(2)개별요인 비교치 결정

기호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	A	0.90	0.95	0.90	1.05	1.00	1.00	0.81
비교의견		표준지대비 가로조건(가로폭,구조), 접근조건(접근성), 환경조건(주거환경미성숙)은 열세하며, 획지조건(토지정착물 축대,울타리등 반영)은 우세함.						

7. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538 1991.12.28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10선고 92누 16300)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의요인 보정이 필요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 인근 평가전례

구분	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점	비 고
1	회덕동 11*~*	임	261	계획관리 (주거나지)	700,000	담보	2025.04.18	
2	동소 11*~**	임	259	계획관리 (주거나지)	866,000	경매	2023.06.30	허가신고지
3	동소 12*~*외	임	277	계획관리 (단독주택)	1,040,000	경매	2023.10.24	기존주택단지
4	동소 15*~**	대	708	계획관리 (단독주택)	1,180,000	경매	2024.05.03	기존주택단지

(3) 그 밖의 요인 보정률 산출

상기 사례 중 용도지역이 동일하고 지리적으로 근접하여 평가가격 및 인근 가격수준을 종합적으로 검토할 때 본건과 비교성이 있다고 인정되는 평가전례 #4를 기준하여 아래 산식에 따라 보정률을 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정률} = \frac{(\text{사례기준표준지평가}) \times \text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{(\text{표준지공시지가시점수정}) \times \text{공시지가} \times \text{시점수정}}$$

평가전례 기준 표준지가	사례가격	시점수정*	지역요인	개별요인*	산출단가(a)	격차율 (a/b)	
	1,180,000	1.02640	1.00	0.93	1,126,371		
비교표준지 기준시점 현재가격	공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(b)	2.0487 (적용치2.05)	
	544,900	1.00897	-	-	549,787		
시점수정	광주시 계획관리지역 (2024.05.03. ~2025.05.29) 2.640%						
개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
	0.98	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.93
비교표준지는 비교사례 대비 가로조건(가로구조, 폭), 획지조건(토지정착물 제외) 열세함.							

(4) 그 밖의 요인 보정률의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가전례, 평가목적 등을 고려할 때 비교되는 공시지가 표준지는 현실 가격과 격차가 있으므로 평가의 적정성을 기하기 위하여 상기 산출된 보정률을 기준하여 그 밖의 요인으로 105%를 상향 보정함.(2.05)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8. 공시지가기준법에 의한 토지단가 결정(㎡당)

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그밖의요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	544,900	1.00897	1.00	0.81	2.05	912,922	913,000

9. 거래사례기준법에 의한 토지 시산가액

(1) 인근 매매사례

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역 (이용상황)	거래단가 (원/㎡) (*토지환산)	거래금액 (천원)	거래시점 (사용승인일)	비고
1	회덕동 11*-*	임	1756중 250.86	계획관리 (토임나지)	872,488	218,870	2024.12.06	토지직거래
2	동소 12*-**	대	481	계획관리 (단독주택)	1,267,027 (800,032)	609,440	2025.01.11	건194.48㎡ 포함금액
3	동소 15*-**	임	495	계획관리 (단독주택)	513,000	253,935	2024.06.03	토지직거래
4	동소 15*-**	대	347	계획관리 (단독주택)	1,642,651 (1,298,115)	570,000	2024.05.31	건103.51㎡ 포함금액

* 토지환산단가: (609,440천원-(1,750,000x33/50x194.48)/481=@800,032

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 용도지역,이용상황이,지리적 위치,시점 등에서 유사성이 있는 거래사례 #2를 비교거래사례로 선정함.

(3) 사정보정

위의 거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상거래로 보임.(1.00)

(4)시점수정

용도지역	지가변동률(%)	기 간
광주시 계획관리지역	0.840 (1.00840)	2025.01.11. ~ 2025.05.29

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 개별요인 비교

기호	거래사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	비교치누계
1	#2	1.05	1.00	1.03	1.05	1.00	1.00	1.13
비교의견		본건은 거래사례 대비 가로조건(가로구조), 환경조건(자연환경), 획지조건(형상, 방위, 전망 등)에서 우세함.						

(6) 거래사례비교법에 의한 토지단가 산출(㎡당)

기호	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	800.032	1.00	1.00840	1.00	1.13	911,630	912,000

III. 토지 감정평가액의 결정의견

1. 각 방법에 의한 토지 적용단가

기 호	공시지가기준법에 의한 적용단가	거래사례비교에 의한 적용단가
1	913,000	912,000

2. 결정의견

상기와 같이 공시지가 기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액 대비 검토결과 합리적 수준으로 판단되어 공시지가기준법에 의한 토지단가를 기준으로 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 건물가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용함.

2. 대상물건의 개요

기호	소재지	구 조	면적(m ²)	용 도	사용승인일
2.	(가) 회덕동 116-11	1층	93.52	단독주택	2018.10.22. (6년경과)
		2층	48.65		
		(나) 지1층	40.71	지하부속창고	

3. 재조달원가의 산정

(1) 건물신축 표준단가

(한국부동산연구원 발행 「건축물재조달원가표」 2024년도)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/m ²)	내용년수
1-1-5-8	일반주택	철근콘크리트조평지붕	3	1,749,000	50 (45~55)
1-1-5-6	일반주택	철근콘크리트박공지붕 아스팔트형글	4	1,528,000	45 (40~50)

(2) 부대설비 보정단가 적용

설비종류	설비내역	보정단가(원/m ²)
전기설비	기본적인 전등, 전열설비	표준단가에 포함
위생, 급배수	기본적인 위생, 급배수, 급탕설비, (태양광설비, 캐노피, 테크 등 포함)	150,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 재조달원가의 산정

상기사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 관리상태와 장래효용성 등을 고려하여 본건에 적용할 재조달원가 및 내용년수를 아래와 같이 결정함.

구분	층	용도	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	경제적 내용년수	재조달원가 (원/㎡)
2(가)	1,2층	단독주택	1,600,000	150,000	50	1,750,000

4. 건물 적용단가의 산정

기호	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	실제 경과년수	잔존가치 율	적용단가 (원/㎡)
2.(가)	1,2층	단독주택	1,750,000	50	6	44/50	1,540,000
2.(나)	지1층	부속창고	1,600,000 *0.3	50	6	44/50	420,000

*잔존가치율 = 잔존 내용년수/내용년수

5. 기타 참고사항.

제시외건물로서 건물(가)주택에 부착하는 기호㉠~㉡ 및 (나)지층부속창고에 연장한 기호㉢ 창고, 사무실이 소재하여 추가하여 평가하였음.

V. 건물 감정평가액의 결정

1. 감정평가액

구분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액	비고
(가)	142.17	1,540,000	218,941,800	1,2층
(나)	40.71	420,000	17,098,200	지1층
제시외건물	(168.4)	-	90,614,000	기호 ㉠~㉢

2. 결정의견

상기의 원가법을 주된 방법으로 적용하여 평가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 다른 평가방법에 의한 검토를 생략하고 주된 방법에 의한 건물가격의 합리성이 인정되므로 위 감정평가액으로 결정함.
(끝)

토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1.	경기도 광주시 회덕동	116-11	대	계획관리지역	355	355	913,000	324,115,000	
소 계								₩324,115,000	
2. (가)	동 소 [도로명주소] 경기도 광주시 회덕길 132-86	116-11 위지상	단독주택	철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트 (경사스라브) 2층					
				1층	93.52	142.17	1,540,000	218,941,800	1,750,000 x(44/50)
				2층	48.65				
(나)			부속창고	부속건물 철근콘크리트 (철근) 콘크리트 (경사스라브) 지하 지1층	40.71	40.71	420,000	17,098,200	1,600,000 x(44/50)x0.3
소 계								₩236,040,000	
	(제시외건물)								
㉠	동 소	위지상	보일러실	판넬조 판넬지붕	(9.0)	9.0	150,000	1,350,000	관찰감가 (이하같음)
㉡	동 소	위지상	1층발코니 확장	철근콘크리트조	(18.7)	18.7	560,000	10,472,000	1,600,000 x(44/50)x0.4
㉢	동 소	위지상	2층발코니 확장	철근콘크리트조	(12.7)	12.7	560,000	7,112,000	(이하같음)
㉣	동 소	위지상	다락	철근콘크리트조	(61.4)	61.4	560,000	34,384,000	
㉤	동 소	위지상	창고 및 사무실	철근콘크리트조	(66.6)	66.6	560,000	37,296,000	
소 계 합 계								₩90,614,000 ₩650,769,000.-	
				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 "광주시청" 북서측으로 회덕동 소재 "회덕전원마을" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 단독 및 다세대주택, 공장, 창고, 농경지, 임야 등이 혼재하는 주거개발지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 근거리 버스정류장이 소재하나 대중교통이용은 다소 불편시됨.

(3) 형태 및 이용상태

남서측 하향의 사다리형 완경사지로서 단독주택 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 북서측 및 남서측으로 노폭 약 6m의 콘크리트 포장도로에 접하고 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역(계획관리), 성장관리계획구역(성장관리지역(주거형)), 가축사육제한지역(일부 제한구역), 제한보호구역(방공기지: 1km), 배출시설설치제한지역, 준보전산지, 자연보전권역, 공장설립승인지역, 특별대책지역임.

(6) 제시목록 외의 물건

본건 토지상의 토지정착물(축대, 울타리, 대문, 정원수목, 관정, 정화조 등)은 토지가액에 포함 평가하였음.(단, 지하수 관정은 탐문조사에 의한 바 세부사항은 추후 확인요망)

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) | |

(7) 공부와의 차이

--

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 이상임.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(경사스라브) 2층 건물로서
 외벽: 치장벽돌쌓기 마감.
 내벽: 벽지마감, 일부 타일마감.
 창호: 샷시창호임.

(2) 이용상태

2018.10.22자로 사용승인된 단독주택으로서
 기호(가)1층: 주택(방1, 거실, 주방, 욕실2, 드레스룸2, 현관, 발코니(확장))
 2층: 주택(방2, 욕실, 발코니(확장), 테라스 등,
 지붕층: 다락방2 로 이용중임.
 기호(나)지1층: 부속창고(오픈)
 (제시외건물) 기호 ㉠~㉡은 "건물내부구조도" 참조

(3) 설비내역

위생및 급배수설비, 난방보일러, 태양광설비, 차양캐노피, 데크 등이 구비되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

별첨 "지적및 건물개황도" 참조

(5) 공부와의 차이

--

건물감정평가요항표

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

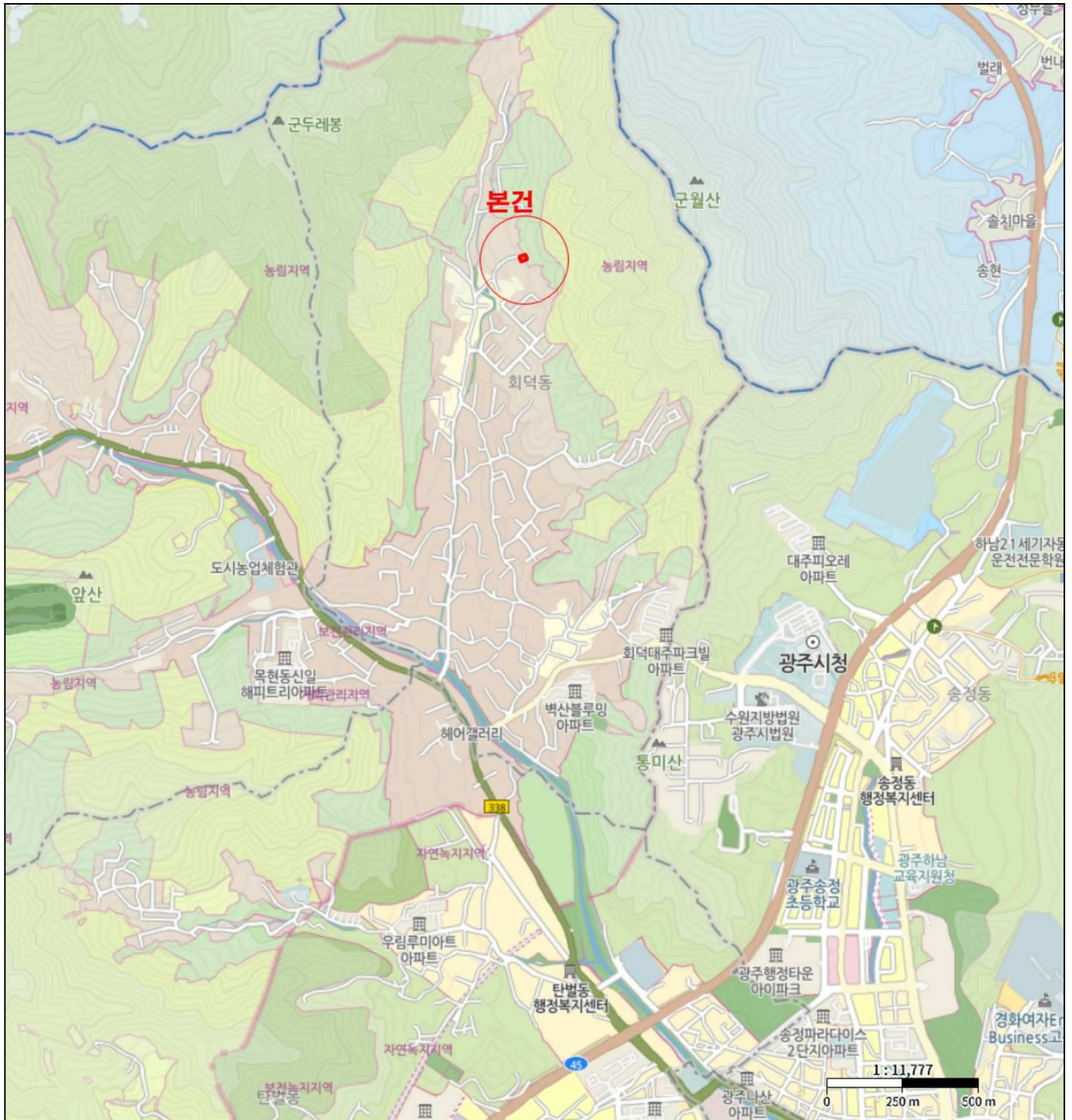
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.(본건 폐문부재로 내부구조도는 건축물현황도 참조하고 외부관찰하여 작성하였음. 지하용수, 난방 등 이용설비는 탐문조사하였는 바 추후 재확인 요함)

광역위치도



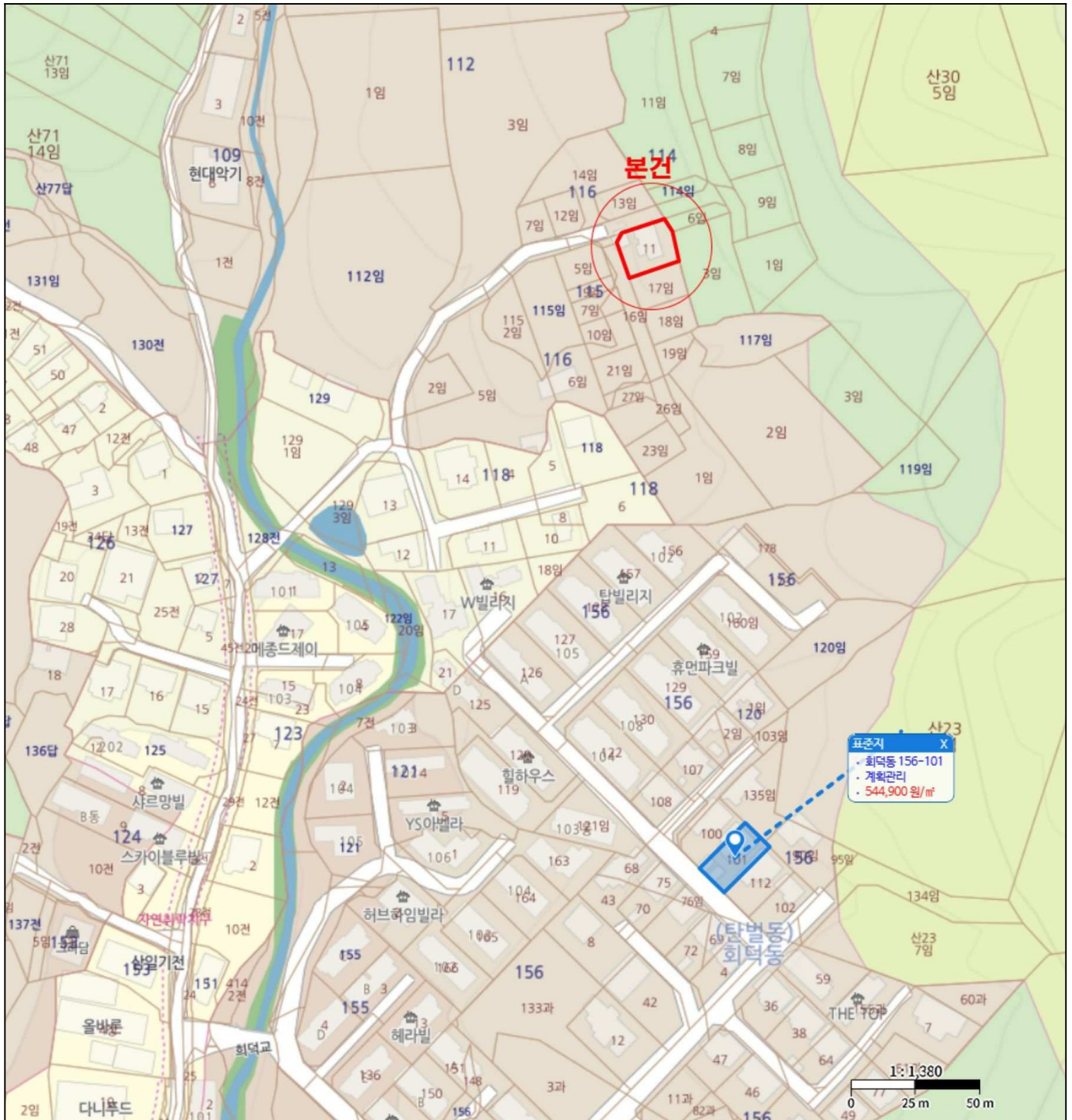
소재지	경기도 광주시 회덕동 116-11
-----	--------------------



위치도



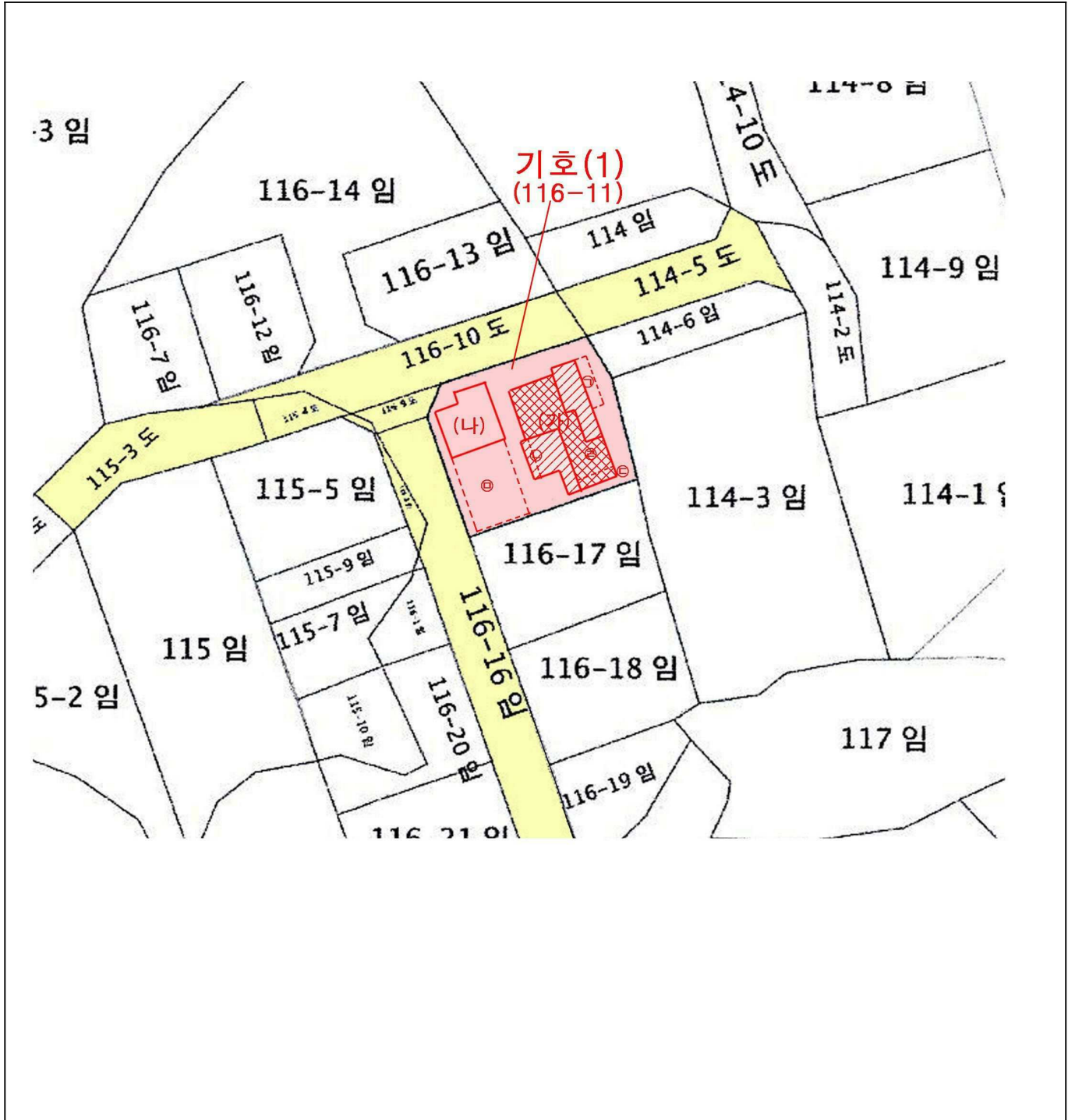
소재지 경기도 광주시 회덕동 116-11



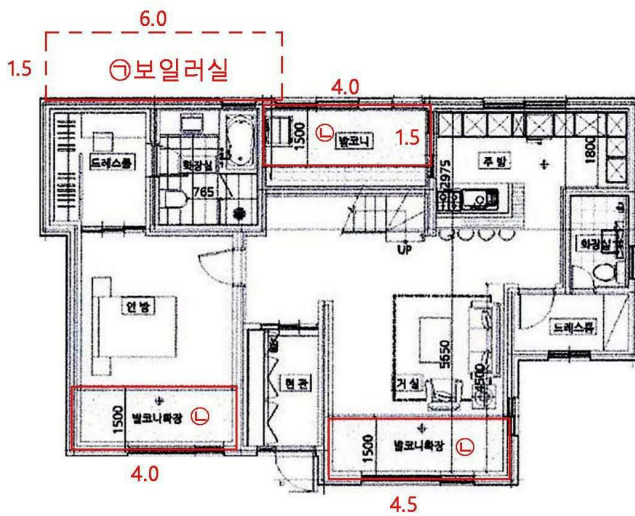
지적건물개황도



소재지 경기도 광주시 회덕동 116-11



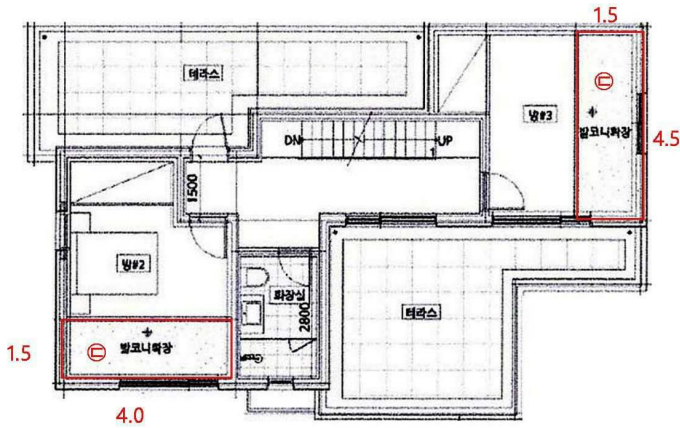
내부구조도(1)



(1층) 공부면적: 93.52㎡

(제시외건물)

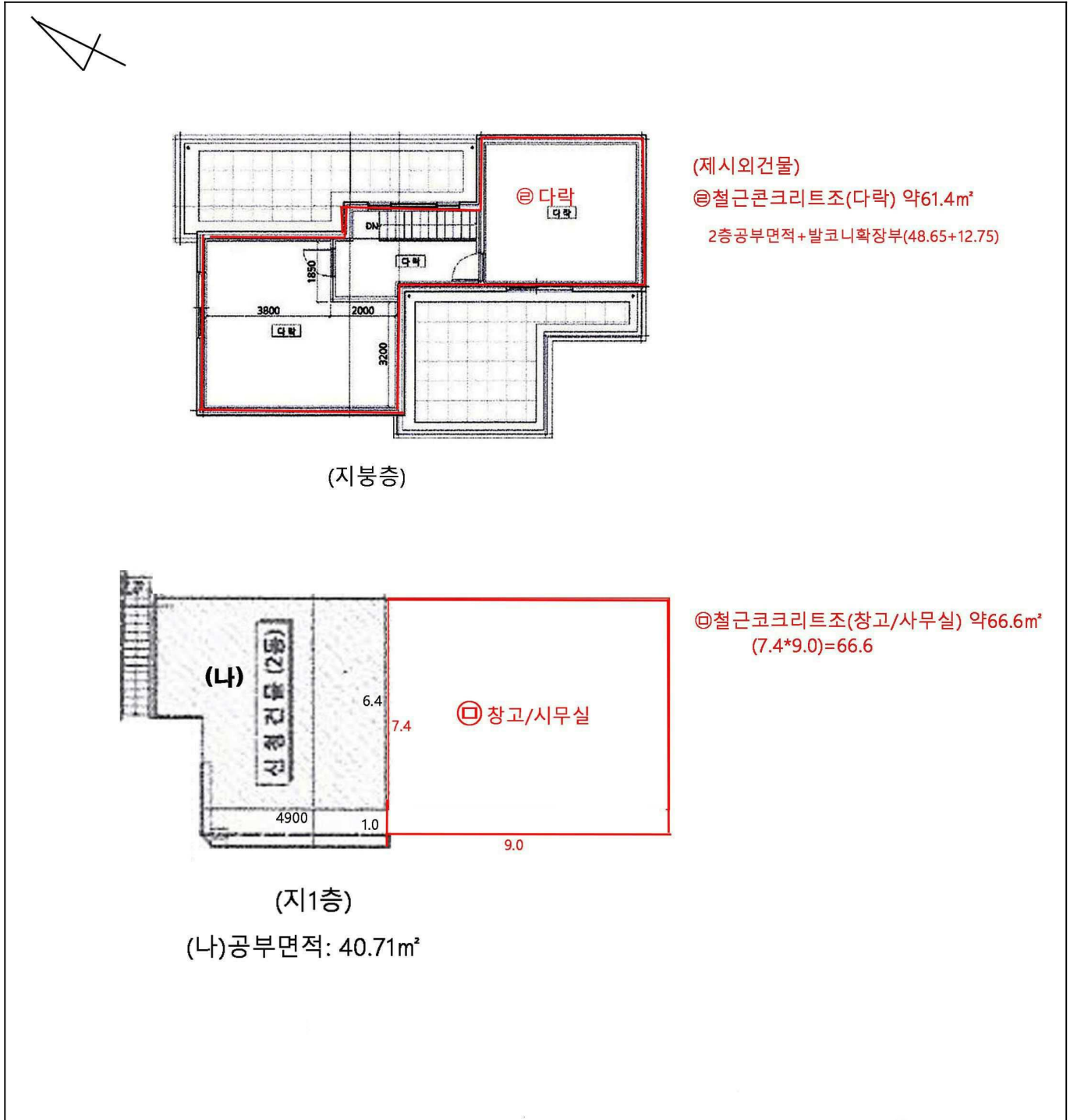
- ㉠ 판넬조판넬지붕(보일러실) 약9.0㎡
- ㉡ 철근콘크리트조(1층발코니확장) 약18.7㎡
(4+4+4.5)*1.5=18.75



(2층) 공부면적: 48.65㎡

- ㉢ 철근콘크리트조(2층발코니확장) 약12.7㎡
(4+4.5)*1.5=12.75

내부구조도(2)



항공 지도



소재지	경기도 광주시 회덕동 116-11
-----	--------------------





116-11 ()



()



116-11 ()



()



()



()



()

