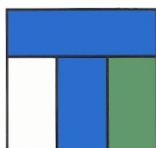


감정평가서

Appraisal Report

건명	김종민 외 1명 소유 (2024타경1141)
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 주연중
감정평가서번호	통일F240228-3002호

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.



(주)통일감정평가법인 경기동부지사
지사장 김찬용 (인)

경기도 성남시 분당구 운중로 140,602호 (운중동,메트로골드)
TEL.031-718-9997 FAX.031-718-0960

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
홍영철

(인)

(주)통일감정평가법인 경기동부지사 지사장 김찬용 (서명 또는 인)

감정평가액	일십칠억이천이십구만사천육백사십원정(₩1,720,294,640.-)				
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 주연중	감정평가목적	경매		
제출처	수원지방법원 성남지원 (경매3계)	기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김종민, 김동영	감정평가조건	-		
목록표시근거	등기사항전부증명서, 일반건축물대장 등	기준시점	조사기간	작성일	
(기타 참고사항)	-	2024.03.08.	2024.03.08.	2024.03.11.	
감정평가내용					
공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
토지	387	토지	387	-	659,220,000
건물	595.88	건물	595.88	-	956,364,840
제시외건물	(133.9)	제시외건물	133.9	-	104,709,800
		< 이 하 여 백 >			
합계					₩1,720,294,640
심사 확 인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.				
	심사자:	감정평가사 김찬용	(인)		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 광주시 신현동 소재 '광주광명초등학교' 북동측 인근에 위치하는 부동산(토지·건물)으로서, 수원지방법원 성남지원의 경매 목적을 위한 감정평가 건입니다.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거, 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였습니다.

3. 감정평가조건

없습니다.

4. 실지조사기간·내용 및 기준시점

가. 실지조사기간 및 내용

본건 실지조사기간은 2024년 03월 08일이며, 실지조사 내용은 후첨 “토지감정평가요항표 및 건물감정평가요항표” 등을 참고 바랍니다.

나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 03월 08일로 하였습니다.

5. 감정평가의 근거 및 방법 적용

가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였습니다.

나. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가방법

■ 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 ‘비용성’에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), ‘시장성’에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등), ‘수익성’에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있습니다.

■ 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 ‘비용성’에 근거하며, ‘공급측면’에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

- 원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘원가법’, 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 ‘적산법’ 등이 있습니다.

■ 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 ‘시장성’에 근거하며, ‘실증적인 교환측면’에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 ‘거래사례비교법(임대사례비교법)’, 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 ‘공시지가기준법’ 등이 있습니다.

■ 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익을 얻을 수 있는가라는 ‘수익성’에 근거하며, ‘수요측면’에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

- 수익방식에는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘수익환원법’, 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 ‘수익분석법’ 등이 있습니다.

2) 감정평가방법의 적용

■ 본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제1항에 의거하여 토지, 건물을 개별로 감정평가하였습니다.

■ 본건 토지가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조 등에 따라 공시지가기준법으로 가액을 산출하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고가격자료 및 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

■ 본건 건물가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조 등에 의거하여 구조, 사용자재, 시공의 정도, 부대설비 및 관리상태 등을 종합 참작한 재조달원가에서 물리적·기능적·경제적 감가수정을 고려한 원가법으로 감정평가하였으며, 대상 건물의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우이므로 합리성 검토는 생략하였습니다.

6. 그 밖의 사항

- 본건의 소재지, 지번은 귀 제시목록에 의거 하였습니다.
- 본건 토지 기호(2),(3)은 소유자 '김동영,김종민' 지분에 대한 감정평가이며, 해당 지분의 위치가 특정 되지 않아 토지 전체를 기준으로 면적 사정하되, 지목 및 현황'도로'로서 이를 감안하여 감정평가 하였으니, 경매 진행시 참고바랍니다.
- 본건은 현장조사시 폐문 및 관계인의 부재로 인하여 내부이용상태 표시는 일반건축물대장상 건축물현황도 등을 기준으로 표기하였는 바, 경매 진행시 참고바랍니다.
- 본건 기호(4) 지붕층에 제시외건물㉠(벽돌조, 다락 등, 약 133.9㎡)이 소재하여 감정평가하였으니, 경매 진행시 참고바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 대상 부동산의 개요

1. 평가대상 토지

<경기도 광주시>

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	접면 도로	형상 지세	2023년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	신현동 284-24	대	287	단독주택	계획관리	세로 (가)	사다리 평지	834,900	-
2	신현동 284-21	도로	58	도로등	계획관리	-	-	310,200	-
3	신현동 284-11	도로	42	도로등	계획관리	-	-	310,200	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 평가대상 건물

가. 기호[4]

소재지		경기도 광주시 신현동 284-24 라벨르빌리지 제씨동호 [도로명주소]경기도 광주시 문형산길47번길 26-5							
건물의 개황		구조 지붕	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 (경사지붕)			용도지역		계획관리지역	
		연면적	595.88㎡			대지면적		287㎡	
		규모	지하1층/지상3층			층고		12.49m	
		용도	단독주택 (다가구주택)			용적률		147.9%	
		사용승인 일자	2019.06.25			건폐율		59.73%	
설비 현황	구분	난방 설비	냉방 설비	위생 급배수	소화 설비	화재 탐지	승강기	주차 시설	기타 설비
	기호(4)	○	-	○	-	-	○	○	-
층별 현황	구분 (명칭)	층별	구조		용도		면적(㎡)		비고
	기호(4)	1층	철근콘크리트구조		다가구주택 (3가구)		138.1		-
		2층	철근콘크리트구조		다가구주택 (3가구)		138.1		-
		3층	철근콘크리트구조		다가구주택 (2가구)		148.26		-
		지1층	철근콘크리트구조		다가구주택 (주차장)		171.42		-

※ 기타사항 후첨'건물감정평가요항표' 참조 요망

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하였습니다.

나. 비교표준지의 선정

1) 비교표준지의 선정기준

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있습니다.

2) 비교표준지 선정

이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

<경기도 광주시>

(공시기준일 : 2024. 01. 01)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	접면도로	형상지세	공시지가 (원/㎡)
A	신현동 291	대	407	연립주택	계획관리	세로(가)	사다리평지	830,400

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제2호 및 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 의거하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 수정하였습니다.

1) 비교표준지(A) 시점수정치

소재지	용도지역	산정기간	변동률(%)	비고
경기도 광주시	계획관리지역	2024.01.01 ~ 2024.03.08	0.336 (1.00336)	2024.01.01 ~ 2024.01.31 : 0.153 $(1 + 0.00153) \times$ $(1 + 0.00153 \times 37/31)$ ≈ 1.00336

* 2024년 2월 이후의 지가변동률이 미고시되어 직전월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

라. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등합니다. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

[주택지대]

조건	개별요인 비교	
	항 목	세 부 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		보도
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등
환경조건	자연환경	일조, 통풍, 조망, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형, 삼각지, 자루형 획지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	각지
		2면 획지, 3면 획지 등
기타조건	기타	용도지역, 지구, 구역
		기타 규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치

구분	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
기호(1) /비교표준지(A)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
기호(2),(3) /비교표준지(A)	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.330
결정의견							

기호(1)

본건은 비교표준지(A)와 비교하여 개별요인 대등합니다.

기호(2),(3)

본건은 비교표준지(A)와 비교하여 행정적조건(지목 도로 등)에서 열세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 그 밖의 요인 보정액

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

그 밖의 요인 보정이란 ‘토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동을, 생산자물가상승률, 지역 요인, 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 평가사례 등을 참작하여 보정하는 것’으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1993.09.10 선고 92누16300, 1998.07.10 선고 98두6067, 2004.05.14 선고 2003다38207) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요합니다.

2) 산식

$$\begin{aligned} & \text{사례기준 표준지의 가격} \\ \text{그 밖의 요인 보정치} &= \frac{\text{사례기준 표준지의 가격}}{\text{표준지공시지가 기준시점 가격}} \\ &= \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} \end{aligned}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근 평가사례

<경기도 광주시>

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보 KAPA HUB)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	접면 도로	총평가금액 (토지단가) (원/㎡)	평가 목적	기준 시점
#1	신현동 2**	대	360	계획관리 (단독주택)	세로 (가)	684,000,000 (1,900,000)	법원경매	2021.04.05
#2	신현동 1**-**	대	282	계획관리 (주상용)	세로 (가)	538,620,000 (1,910,000)	시가참고	2021.07.20
#3	신현동 3**-**	대	756	계획관리 (단독주택)	세로 (가)	1,383,480,000 (1,830,000)	시가참고	2021.10.20

4) 인근 거래사례

<경기도 광주시>

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS) 등)

구분	소재지	용도지역 (이용상황)	사용승인일	건물연면적 (㎡)	건물적용단가 (원/㎡)	건물가격(원) (㉔)
			건물구조			
#1	신현동 3**-**	계획관리 (단독주택)	2009.04.07	515.3	1,036,000	533,850,800
			철근콘크리트구조			
	토지면적 (㎡)	지목 (접면도로)	거래시점	실거래가(원) (㉑)	토지가격(원) (㉒=㉑-㉔)	토지단가 (원/㎡)
	344	대 (세각(가))	2023.02.12	1,259,500,000	725,649,200	2,109,440
건물적용단가=①*(㉑/㉒)						

① 재조달원가 : 1,400,000 / ② 내용년수 : 50 / ③ 경과년수 : 13 / ④ 잔존년수 : 37

구분	소재지	용도지역 (이용상황)	사용승인일	건물연면적 (㎡)	건물적용단가 (원/㎡)	건물가격(원) (㉔)
			건물구조			
#2	신현동 3**-**	계획관리 (단독주택)	2021.09.28	192.48	1,568,000	301,808,640
			철근콘크리트구조			
	토지면적 (㎡)	지목 (접면도로)	거래시점	실거래가(원) (㉑)	토지가격(원) (㉒=㉑-㉔)	토지단가 (원/㎡)
	267	대 (세로(가))	2022.12.21	860,000,000	558,191,360	2,090,600
건물적용단가=①*(㉑/㉒)						

① 재조달원가 : 1,600,000 / ② 내용년수 : 50 / ③ 경과년수 : 1 / ④ 잔존년수 : 49

※ 거래사례(#1,#2)은 토지와 건물이 일괄 거래된 금액에서 건물의 구조, 용도, 사용승인일 등을 고려하여 거래시점 당시 건물가액을 추정하여 공제한 후 토지면적을 기준으로 한 토지단가입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 인근 유사토지의 지가수준

인근 유사 부동산	본건과 유사한 계획관리지역 내 세로변에 접한 대지 시세는 위치 및 접근성 등에 따라 @2,000,000원/㎡ ~ @2,200,000원/㎡ 수준으로 조사되었습니다
-----------------	--

6) 인근 유사부동산의 경매 통계 분석

(출처 : 법원경매전문 INFOCARE)

경기 광주시 2023년 3월 ~ 2024년 2월						
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
다가구	1,485,364,400	1,369,020,000	92.20%	7	2	28.60%
단독주택	15,836,517,780	8,859,405,439	55.90%	70	19	27.10%

7) 그 밖의 요인 분석

■ 적용사례 선정

적용사례	평가사례 #1
적용사례 선정의견	상기 인근 비교사례 중 용도지역이 동일하고, 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 인정되는 비교사례를 선정하였습니다.

■ 적용사례 시점수정치

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
#1	2021.04.05 ~ 2024.03.08	1.08736	경기도 광주시 계획관리지역

■ 지역요인 비교

- 비교표준지와 적용사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 개별요인 비교

구분	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
비교표준지(A) / 적용사례(#1)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
결정의견							

비교표준지(A)

비교표준지(A)는 평가사례(#1)와 비교하여 개별요인 대등합니다.

■ 그 밖의 요인 보정치 산정

- 비교표준지(A)와 적용사례(#1)의 비교

구분	가 격	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격 차 율
적용사례기준 표준지가격	1,900,000	1.08736	1.00	1.000	2,065,984	2.479
기준시점 표준지가격	830,400	1.00336	-	-	833,190	

8) 그 밖의 요인 보정치의 결정

인근지역 내 대상 토지와 유사한 부동산의 정상적인 지가수준을 고려하고, 인근지역 내 최근 평가사례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였습니다.

비교표준지	용도지역	그 밖의 요인 보정치
A	계획관리지역	2.47

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 토지단가 산정

구 분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	830,400	1.00336	1.00	1.000	2.47	2,057,980	2,060,000
2,3	830,400	1.00336	1.00	0.330	2.47	679,133	680,000

2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

구 분	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	287	2,060,000	591,220,000	-
2	58	680,000	39,440,000	현황 '도로'
3	42	680,000	28,560,000	현황 '도로'
공시지가기준법에 의한 시산가액(합계)			659,220,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법

가. 산출개요

평가대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

나. 거래사례의 선정

평가대상 부동산의 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 및 규모, 형상 등의 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 다음의 **거래사례 #1**를 비교사례로 선정하였습니다.

구분	소재지	용도지역 (이용상황)	사용승인일	건물연면적 (㎡)	건물적용단가 (원/㎡)	건물가격(원) (㉑)
			건물구조			
#1	신현동 332-18	계획관리 (단독주택)	2009.04.07	515.3	1,036,000	533,850,800
			철근콘크리트구조			
	토지면적 (㎡)	지목 (접면도로)	거래시점	실거래가(원) (㉒)	토지가격(원) (㉓=㉒-㉑)	토지단가 (원/㎡)
	344	대 (세각(가))	2023.02.12	1,259,500,000	725,649,200	2,109,440
건물적용단가=㉑*(㉒/㉓)						

① 재조달원가 : 1,400,000 / ② 내용년수 : 50 / ③ 경과년수 : 13 / ④ 잔존년수 : 37

다. 사정보정

상기 선정된 사례는 현장 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 시점수정

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
#1	2023.02.12 ~ 2024.03.08	1.01209	경기도 광주시 계획관리지역

마. 지역요인 비교

- 본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등합니다. (1.00)

바. 개별요인 비교

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
기호(1) /거래사례(#1)	1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970
기호(2),(3) /거래사례(#1)	1.00	1.00	1.00	0.97	0.33	1.00	0.320

결정의견

기호(1)

본건은 거래사례(#1)와 비교하여 획지조건(각지 등)에서 열세합니다.

기호(2),(3)

본건은 거래사례(#1)와 비교하여 획지조건(각지 등)에서 열세하며, 행정적조건(지목 도로 등)에서 열세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

1) 토지단가 산정

구분	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	2,109,440	1.00	1.01209	1.00	0.970	2,070,895	2,070,000
2,3	2,109,440	1.00	1.01209	1.00	0.320	683,182	683,000

2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
1	287	2,070,000	594,090,000	-
2	58	683,000	39,614,000	현황 '도로'
3	42	683,000	28,686,000	현황 '도로'
거래사례비교법에 의한 시산가액(합계)			662,390,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 토지가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액 및 결정의견

구분	공시지가기준법(원)	거래사례비교법(원)	비 고
토지	659,220,000	662,390,000	약 100%

공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 인근 유사부동산의 가격 수준, 경기동향, 평가사례, 평가목적 등을 종합적으로 검토해볼 때, 그 합리성이 인정되는바 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 토지가액의 결정

구분	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
1	287	591,220,000	-
2	58	39,440,000	현황 '도로'
3	42	28,560,000	현황 '도로'
토지 감정평가액(합계)		659,220,000	

IV 건물가액의 산출근거

1. 산출개요

대상건물을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액인 재조달원가를 한국부동산연구원 발간 건축물 재조달원가 자료집 상의 표준단가와 대상물건의 특성을 감안한 보정단가로 산정한 후 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

2. 재조달원가 및 경제적 내용년수의 산정

가. 표준단가

표준단가는 정부고시 표준품셈과 실적공사비 등을 적용하여 산정한 순수 건축공사비에 제경비(간접노무비, 산재보험료, 안전관리비, 기타경비, 일반관리비, 이윤 등), 설계감리비 및 전기기본설비비(전등, 전열공사비) 등이 포함된 금액입니다.

(출처 : 2023년도 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
01-05-05-09	다가구주택	철근콘크리트조 평지붕	2	1,845,000	50 (45~55)
01-05-05-09	다가구주택	철근콘크리트조 평지붕	3	1,606,000	50 (45~55)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 보정단가의 산정

본건 건물에 구비된 위생설비, 전기설비 등의 부대설비 내역을 종합 참작하여 표준단가에 포함하여 결정하였습니다.

다. 재조달원가 및 경제적 내용년수의 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 실제 투하된 공사비용 및 마감재의 수준, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 평가목적 등을 종합적으로 참고하여 본건에 적용할 '재조달원가'와 물리적 내용년수를 기준으로 대상 건물의 유용성이 지속될 것으로 예측되는 사용가능기간 등을 고려하여 본건의 '경제적 내용년수'를 아래와 같이 결정하였습니다.

구분	구조	용도	재조달원가 (원/㎡)	면적(㎡)	경제적 내용년수	
기호 (4)	1층~3층	철근콘크리트구조	다가주택	1,500,000	424.46	50년
	지1층	철근콘크리트구조	다가주택	850,000	171.42	50년

3. 감가수정

본건 건물의 사용승인일을 고려하여 경제적 내용년수를 기준으로 물리적 감가액을 산정하며, 기준시점 현재 별도의 기능적, 경제적 감가요인은 없는 것으로 판단됩니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 건물가액의 결정

가. 건물단가 결정

구분		면적 (㎡)	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	경과 년수	잔존 년수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
기호	층								
기호(4)	1층~3층	424.46	1,500,000	50	4	46	1,380,000	1,380,000	-
	지1층	171.42	850,000	50	4	46	782,000	782,000	주차장

나. 건물가액의 결정

구분		면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
기호	층				
기호(4)	1층~3층	424.46	1,380,000	822,314,400	-
	지1층	171.42	782,000	134,050,440	주차장
건물 감정평가액(합계)				956,364,840	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정의견

상기 평가사례, 거래사례, 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 평가목적 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

2. 감정평가액 결정

구 분	면적 (㎡)	감정평가액(원)	비 고
토지	387	659,220,000	-
건물	595.88	956,364,840	-
(제시외건물)	133.9	104,709,800	-
감정평가액(합계)		1,720,294,640	

(토지·건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	경기도 광주시 신현동	284-24	대	계획관리지역	287	287	2,060,000	591,220,000	
2	"	284-21	도로	계획관리지역	58	58	680,000	39,440,000	
3	"	284-11	도로	계획관리지역	42	42	680,000	28,560,000	
4	경기도 광주시 신현동	284-24 라벨르 빌리지 제씨동호	단독주택 (다가구 주택)	철근 콘크리트구조 (철근)콘크리트 (경사지붕)					
	[도로명주소]								
	경기도 광주시 문형산길 47번길 26-5			3층					
				1층	138.1	424.46	1,380,000	822,314,400	1,500,000 × 46/50
				2층	138.1				
				3층	148.26				
				지1층	171.42	171.42	782,000	134,050,440	850,000 × 46/50 주차장
	소 계							1,615,584,840	
㉠	[제시외건물]	284-24	다락 등	(벽돌조)	(133.9)	133.9	-	104,709,800	
	경기도 광주시 신현동								
	소 계							104,709,800	
	합 계							₩1,720,294,640	-

토지감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교통 상황	5. 도시계획관리 및 공법상제한상태	8. 임대관계
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타 참고사항

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 경기도 광주시 신현동 소재 '광주광명초등학교' 북동측 인근에 위치하며 인근은 각종 근린생활시설, 단독주택, 다세대주택 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통입니다.

2. 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며 인근에 버스정류장 등이 소재하는 등 대중교통 여건은 보통입니다.

3. 형태 및 이용상황

기호(1) : 인접지대비 평지의 사다리형 토지로서, '단독주택(다가구주택) 건부지'로 이용중입니다.

기호(2),(3) : 인접지대비 평지의 부정형 토지로서, 지목 및 현황 '도로 등'으로 이용중입니다.

4. 인접 도로상태

기호(1) : 본건 남측으로 노폭 약 4M 내외 포장도로와 접합니다.

기호(2),(3) : 지목 및 현황 '도로'로 이용중입니다.

토지감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교통 상황	5. 도시계획관리 및 공법상제한상태	8. 임대관계
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타 참고사항

5. 도시계획관리 및 공법상제한상태

기호(1) : 계획관리지역(계획관리), 개발진흥지구, 주거용지(주거용지), 지구단위계획구역, 가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2024-01-16)(신현1중학교 학교설립예정지 결정(광주시 고시 제2024-4호))<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 특별대책지역<환경정책기본법>

기호(2),(3) : 계획관리지역(계획관리), 개발진흥지구, 주거용지(주거용지), 지구단위계획구역, 종로3류(폭 12m~15m)(신현2지구)(접합), 가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2024-01-16)(신현1중학교 학교설립예정지 결정(광주시 고시 제2024-4호))<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 특별대책지역<환경정책기본법>

6. 제시목록외의 물건

-

7. 공부와의 차이

-

8. 임대관계

임대미상입니다.

9. 기타 참고사항

-

건물감정평가요항표

1. 건물의 구조
2. 이용상태
3. 냉난방설비

4. 위생 및 기타설비
5. 부합물 및 종물관계
6. 공부와의 차이

7. 임대관계
8. 기타

1. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(경사지붕)지붕 지하1층/지상3층 건물로서,
(사용승인일 2019.06.25)
외벽 : 치장벽돌 마감 등,
창호 : 샷시창호 마감 등 입니다.

2. 이용상태

기호(4) : 단독주택(다가구주택) 등으로 이용중입니다.

3. 냉난방설비

도시가스에 의한 난방설비 등이 설비되어 있습니다.

4. 위생 및 기타설비

기본적인 위생 및 급배수설비, 승강기 설비, 주차장 등이 설비되어 있습니다.

건물감정평가요항표

1. 건물의 구조	4. 위생 및 기타설비	7. 임대관계
2. 이용상태	5. 부합물 및 종물관계	8. 기타
3. 냉난방설비	6. 공부와의 차이	

5. 부합물 및 종물관계

본건 기호(4) 지붕층에 제시외건물㉠(벽돌조, 다락 등, 약 133.9㎡)이 소재하여 감정평가하였으니, 경매 진행시 참고바랍니다.

6. 공부와의 차이

본건 기호(4)는 남하향의 경사지를 이용하여 건축한 관계로 공부상 지하1층은 후첨 '사진용지'와 같이 지상1층에 노출 되어있습니다.

7. 임대관계

임대미상입니다.

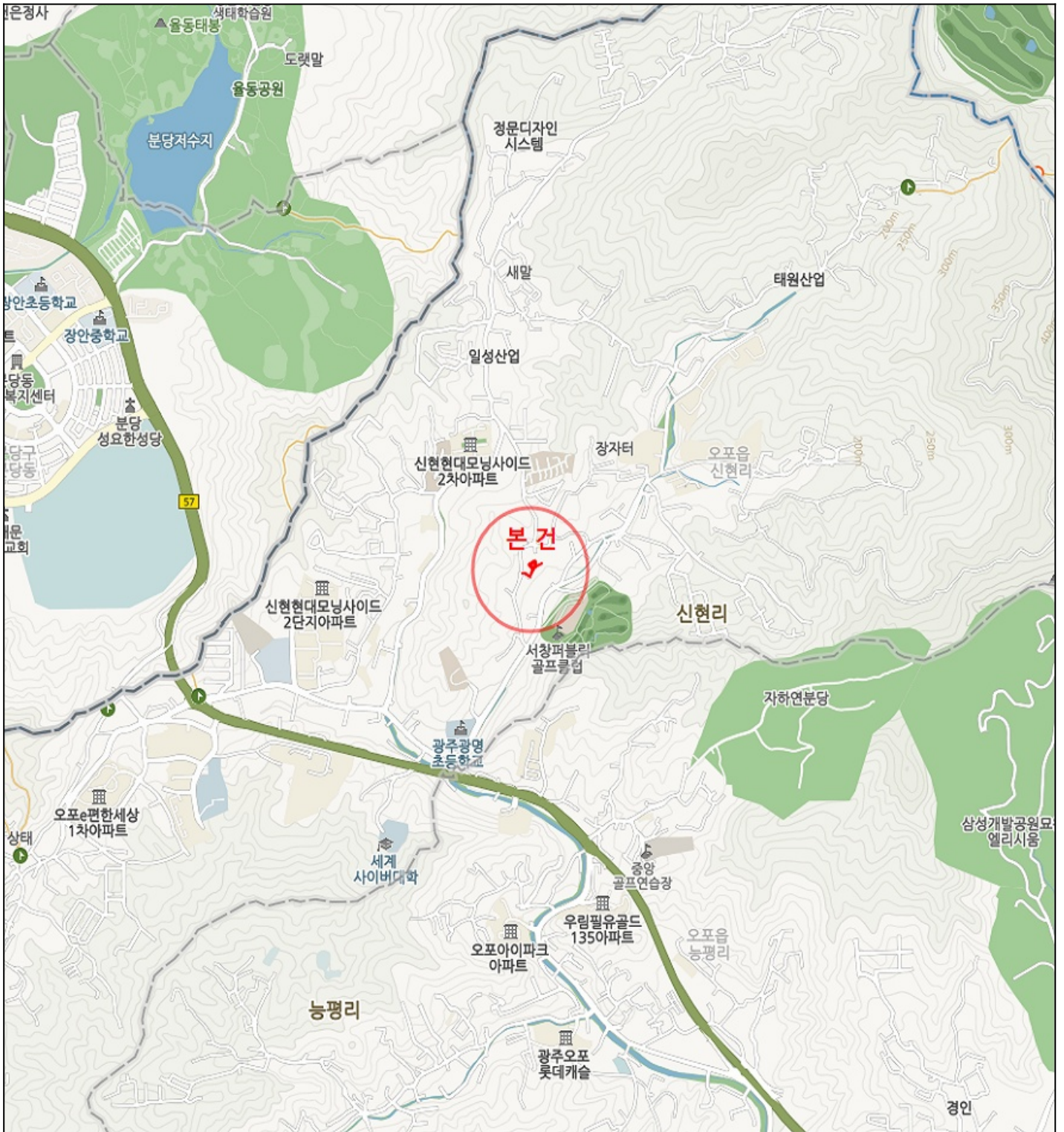
8. 기타

-

광역 위치도

소재지

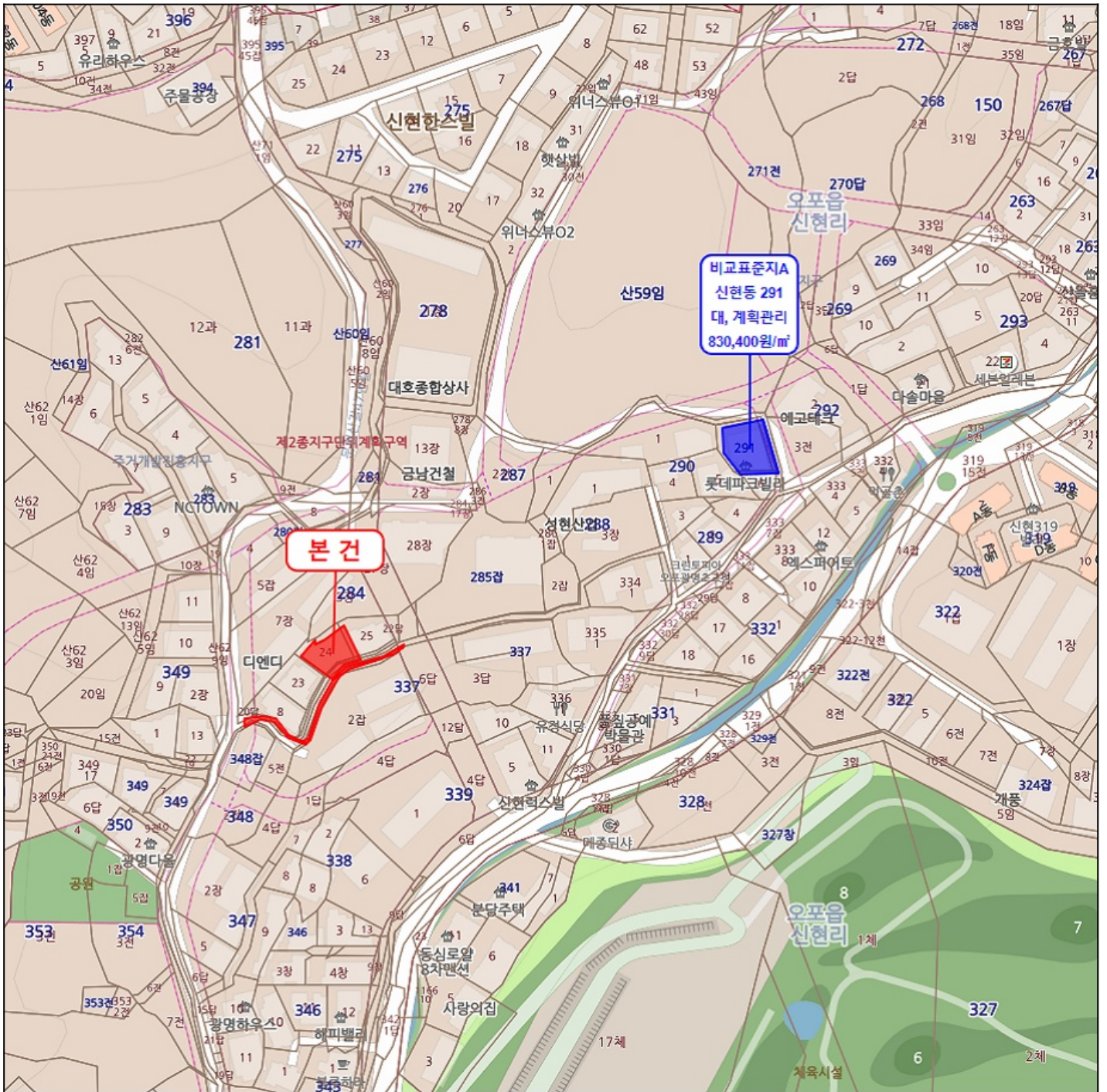
경기도 광주시 신현동 284-24 외



상 세 위 치 도

소재지

경기도 광주시 신현동 284-24 외



범례

■ 본건

■ 표준지

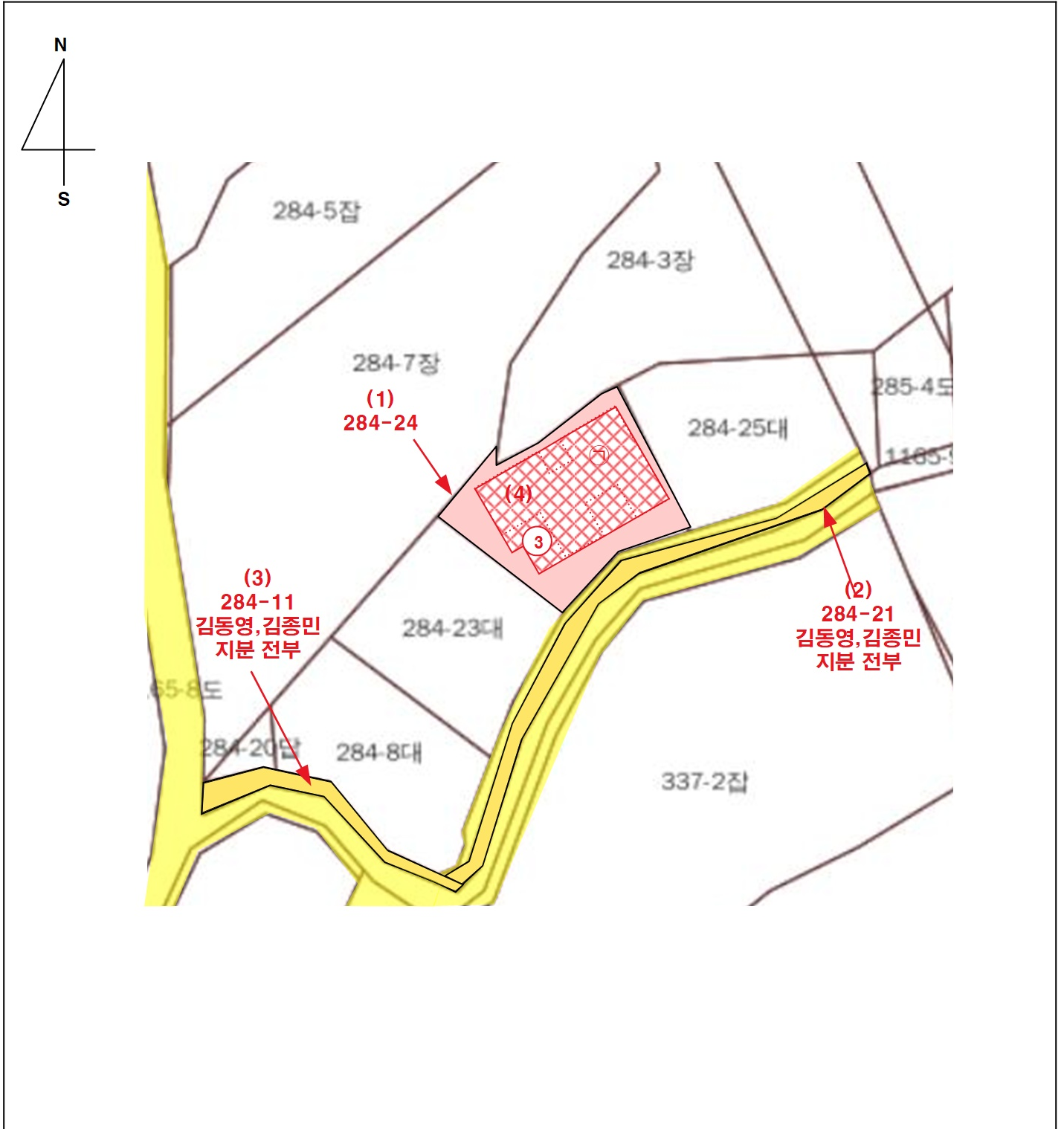
■ 평가사레

■ 거래사레

지 적 개 황 도

소재지

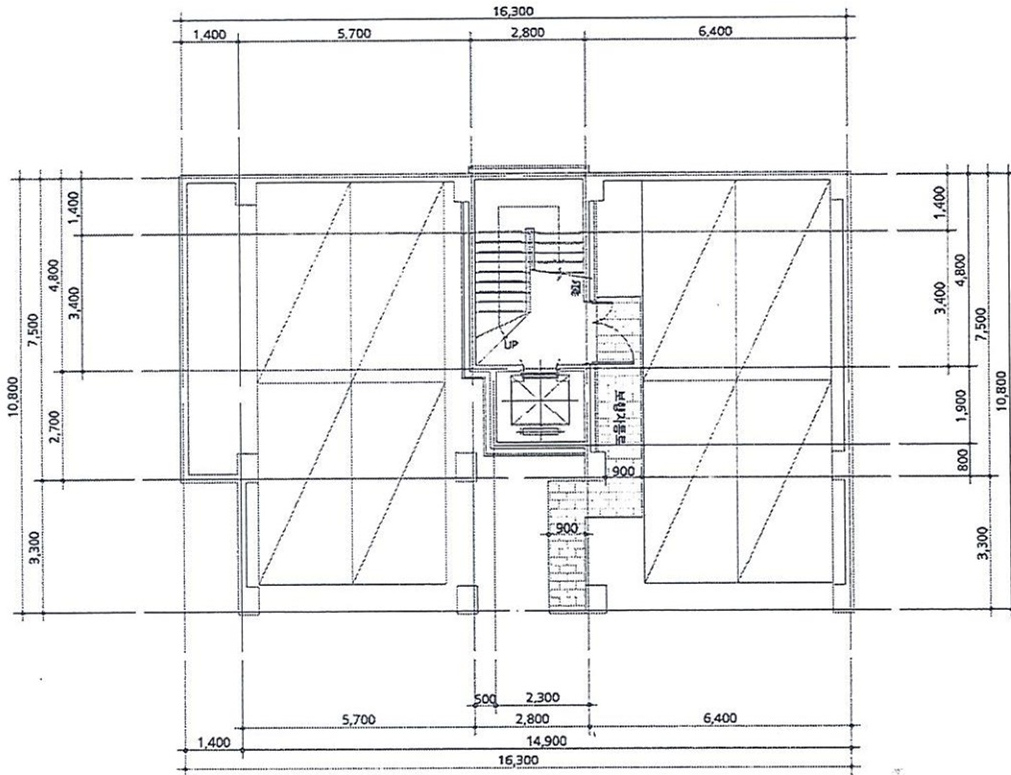
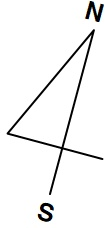
경기도 광주시 신현동 284-24 외



내 부 구조 도

소재지

경기도 광주시 신현동 284-24 외

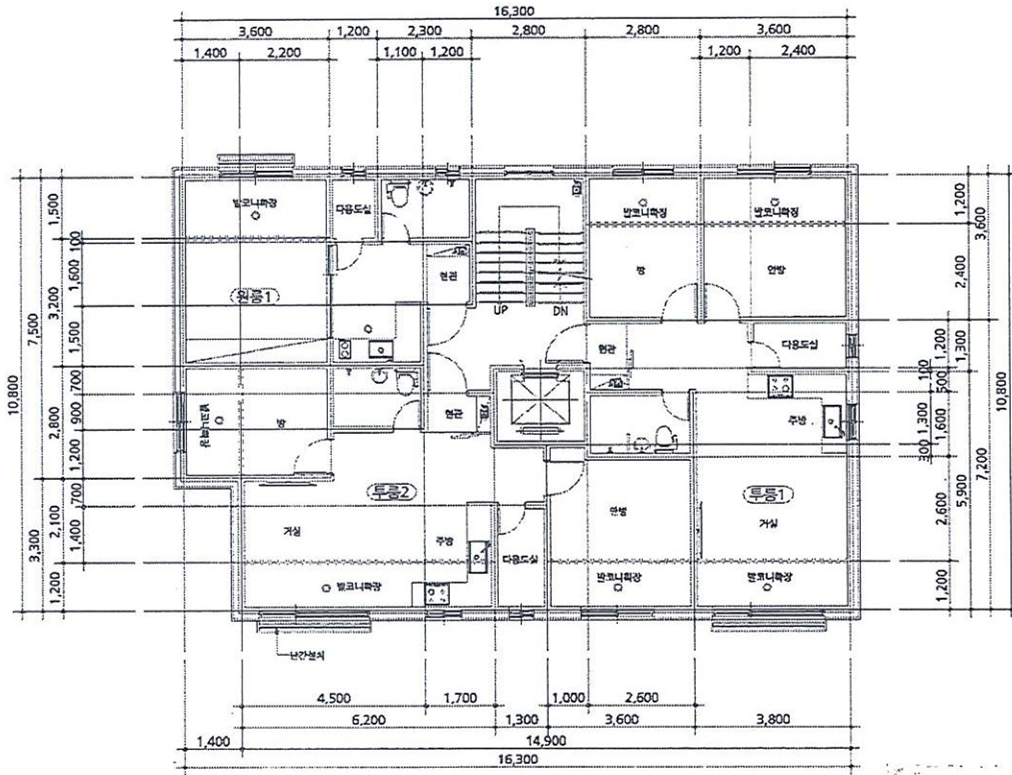
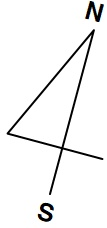


(4)-지1층
(공부면적 : 약 171.42㎡)

내부 구조도

소재지

경기도 광주시 신현동 284-24 외

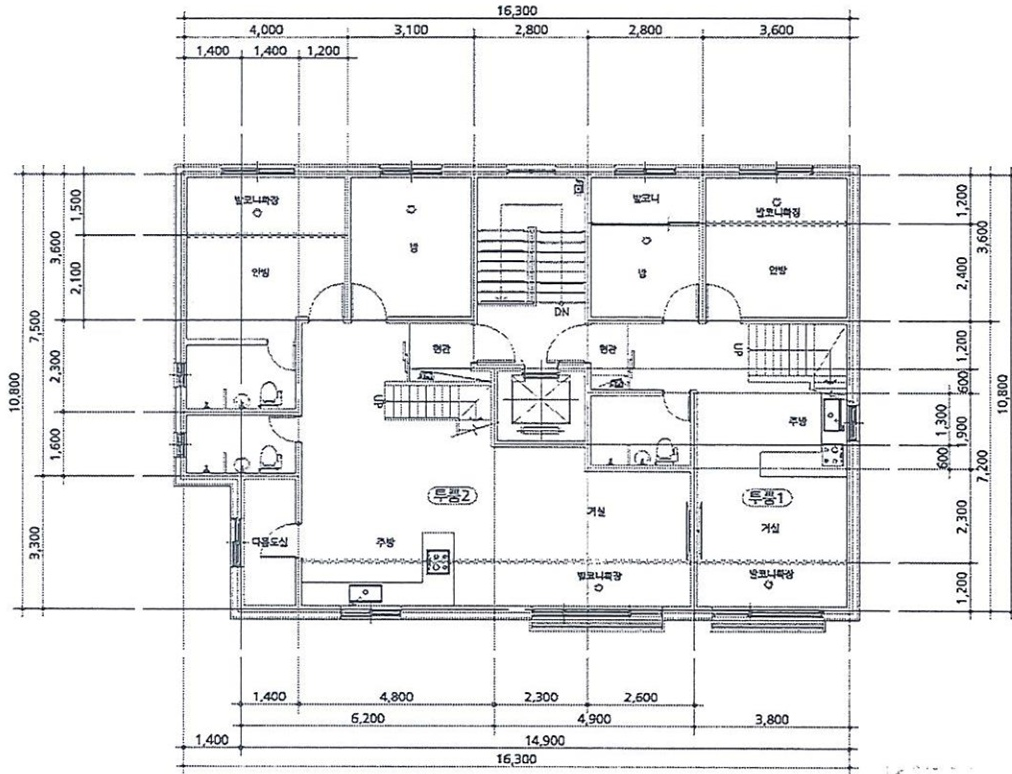
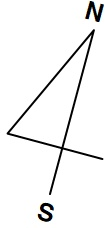


(4)-2층
(공부면적 : 약 138.1 m²)

내부 구조도

소재지

경기도 광주시 신현동 284-24 외

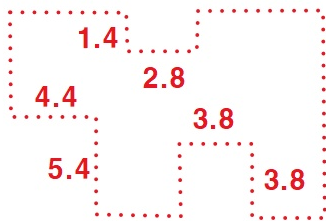
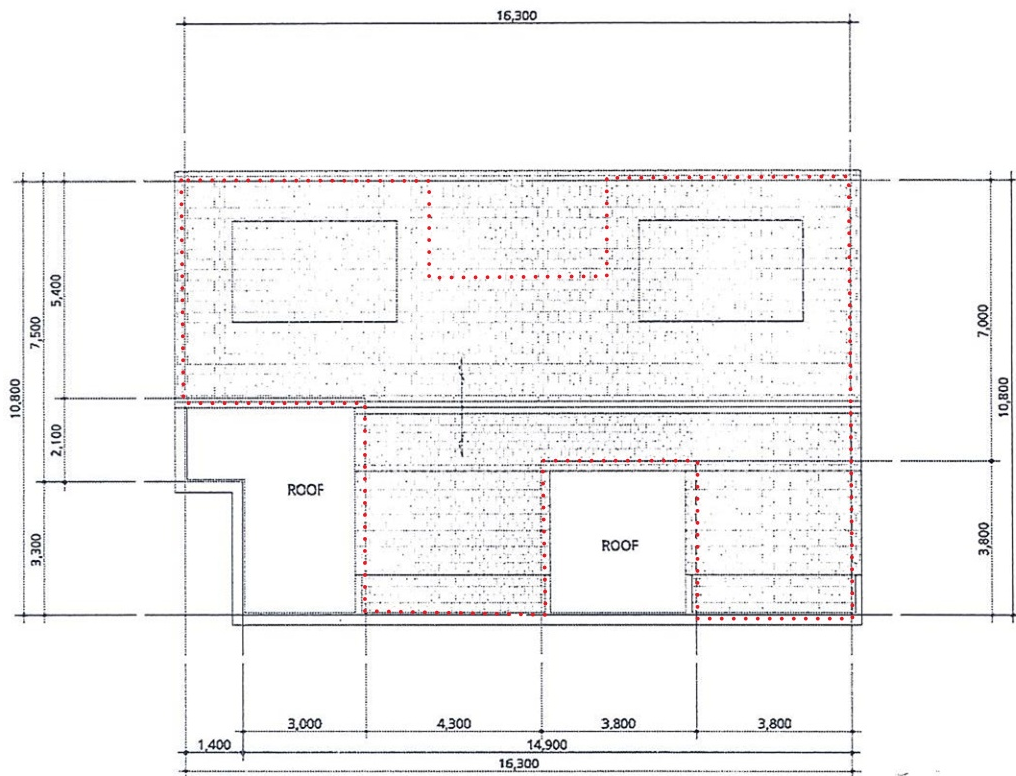
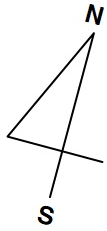


(4)-3층
(공부면적 : 약 148.26㎡)

내 부 구조 도

소재지

경기도 광주시 신현동 284-24 외



< 제시외 건물 >

㉠ 벽돌조, 지붕층 소재, 다락 등 , 약 133.9㎡

사 진 용 지



【 기호(1) 전경 】



【 기호(2) 전경 】



【 기호(3) 전경 】



【 기호(4) 전경 】

사 진 용 지



【 기호(4) 공동현관문 전경 】



【 제시외건물㉠ 】

(주)통일감정평가법인

우 13466 / 경기도 성남시 분당구 운중로 140,602호 (운중동,메트로골드) / www.tongilap.com
TEL.031-718-9997 / FAX.031-718-0960 / e-Mail : tong4045@kapaland.co.kr

문서번호: F240228-3002
시행일자: 2024. 03. 11.
수 신: 수원지방법원 성남지원(경매3계)
참 조: -

선결			지시		
접수	일자		결재		
	시간				
처리과	번호		공람		
담당자					

제 목: 감정평가회보

- 우리 (주)통일감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 원의 무궁한 발전을 기원합니다.
- 관련문서 2024.02.28.자 귀 제 『2024타경1141』 호로 의뢰하신 『김종민 외 1명 소유 (2024타경1141)』 건에 대하여 불임과 같이 감정평가하여 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

불 임 : 1. 감정평가서 1부
2. 청 구 서 1부 끝.

(주)통일감정평가법인 경기동부지사장

청 구 서

감정평가서번호 : 통일F240228-3002호

수원지방법원 성남지원 귀하

일금 일백팔십만칠천삼백원정 (₩1,807,300.-)

2024. 02. 28자 귀 제 『2024타경1141』 호로 의뢰하신 『김종민 외 1명 소유 (2024타경1141)』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 "감정평가업자의 보수에관한기준" 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과 목	금 액	비 고	
(가) 평가수수료	1,376,988	● 평가수수료 ● (1,145,000 + (1,720,294,640-1,000,000,000) × 8/10,000) × 0.8 = 1,376,988	
(나) 여비	244,000		
실비	물건조사비	10,000	▶물건조사비 건물 1동 × @10,000 = 10,000 원
	공부발급비	7,000	▶공부발급비 토지이용계획확인서 3부 × (1,000), 토지등기사항전부증명서 3부 × (1,000), 건물등기사항전부증명서 1부 × (1,000) = 7,000 원
	기타실비	6,000	▶기타실비 사진 6장 × @1,000 = 6,000 원
	특별용역비	-	
소 계	267,000		
합계(가 + 나, 천원미만 절사)	₩1,643,000		
부가가치세	₩164,300		
총 계	₩1,807,300		
기납부착수금	-		
정산청구액	₩1,807,300		

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(F240228-3002)로 하여주시기 바랍니다.

★ 계좌번호 ★

◆ (주)신한은행

140-008-877074

(주)통일감정평가법인

2024년 03월 11일

(주)통일감정평가법인 경기동부지사

경기도 성남시 분당구 운중로 140,602호 (운중동, 메트로폴드)

TEL. 031-718-9997 FAX. 031-718-0960

공급자(사업자)등록번호 : 129-85-53770