

# 감정평가서

건명	임정민 외 2명 소유물건(2024타경54459)
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 주연중
감정서번호	미도 제1-2405-01

# (부동산)감정평가표

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

감정평가사  
최광호

(인)

감정평가액	일십억사천팔십칠만구천원정(₩1,040,879,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 주연중		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 성남지원 경매2계		
소유자 (대상업체명)	임정민 외 2명 (2024타경54459)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.06.07	2024.05.03 ~ 2024.06.03	2024.06.07	
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
	토지	996.97	토지	996.97	-	739,932,800
	건물	190.97	건물	190.97	-	299,236,200
	제시외 수목	(23주)	제시외 수목	23주	-	1,710,000
합 계						₩1,040,879,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 광주시 소재 “광주시청” 북서측 원거리에 위치하는 토지 및 건물에 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 감정평가하였음.

### 3. 감정평가조건

본건에 부가된 특별한 감정평가조건은 없음.

### 4. 실지조사 실시기간 및 기준시점

본건은 실지조사는 2024. 05. 03.부터 2024. 06. 03.까지 현장에 임하여 대상물건의 현황 및 특성, 대상물건의 가치에 미치는 영향 등 제반사항을 조사하였으며, 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2024. 06. 07.로 하였음.

### 5. 감정평가방법

#### 가. 감정평가의 3방식

##### 1) 원가방식(원가법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식)

대상물건의 제조달원가에 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 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방식.

나) 거래사례비교법

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 감정평가에 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) 토지의 평가

토지의 평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조제1항 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 의거하여 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등 가치형성요인의 같거나 비슷한 비교표준지를 기준으로 지역요인 및 개별요인의 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토

지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”으로 평가하였으며, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 지역요인 및 개별요인 등 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였고, 토지를 보호하기 위한 용역 등은 토지에 포함하여 평가하였음.

### 2) 기호 2건물의 평가

건물에 대한 평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제15조에 따라 구조, 규모, 사용자재, 시공상태, 부대설비 및 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 원가법을 주된 방법으로 적용하고 감가수정은 관찰감가하였으며, 본건 건물의 경우 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였고, 건물이 일반건축물대장 및 등기사항전부증명서에 미등재된 상태이나 이에 구매됨이 없이 의뢰목록에 따라 건물을 정상적으로 평가하였음.

### 3) 공유지분 토지의 평가

본건 토지 중 공유지분의 토지는 그 공유지분의 위치가 특정되지 않아 전체토지에 대한 단가를 지분비율에 적용하였음.

### 4) 도로의 평가

본건 토지 중 현황 및 공부상 지목이 ‘도로’인 토지는 인근 토지의 1/3이내에서 평가하였음.

### 5) 임지상의 임목

본건 임지상의 임목은 거래관행에 의하여 임지에 포함하여 평가하였음.

## 6. 기타

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등 수량표시는 귀 제시목록에 의하였음.

나. 본건 기호 2건물은 행정관청의 사용승인을 받지 않아 일반건축물대장이 발급되지 않으나, 법원

의 임의경매 개시결정의 촉탁으로 인하여 2024년 4월 30일 등기된 건물로서, 본건에 관한 2024. 04. 18.의 '현황조사(감정)보고서'에 의하여 건축공사가 완료된 건물로 파악하고 감정평가하였음.

다. 본건 기호 1토지는 지목이 “임야”이나 건축물의 부지인 점과, 기호 3, 6, 7토지는 지목이 ‘임야’인 점을 참작하였음.

라. 제시외 수목

기호 1, 3토지상에 식재된 수목은 별도로 평가하였음.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 비교표준지의 선정

### 1) 비교표준지의 선정 기준(국토교통부 고시 감정평가실무기준)

- 가) 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한사항이 같거나 비슷할 것
- 나) 이용상황이 같거나 비슷할 것
- 다) 주위환경 등이 같거나 비슷할 것
- 라) 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

### 2) 선정한 공시지가 비교표준지

#### 가) 비교표준지 내역

공시기준일: 2024. 01. 01.

기호	소재지 지번	면적(m <sup>2</sup> )	지목	용도지역	도로교통	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
			이용상황	주위환경	형상지세	
가	경기도 광주시 회덕동 111-20	429.0	대	보전관리	세로(가)	326,600
			단독주택	성숙중인 주택지대	세장형완경사	



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나. 시점수정

#### 1) 지가변동률(국토교통부 공표 '지가동향'기준)

가) 대상기간 : 2024. 01. 01.~2025. 06. 07.

#### 나) 적용지가변동률

『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표하는 경기도 광주시 보전관리지역의 지가변동률을 적용하되, 2024. 05.이후의 지가변동률은 미공표로 직전 월의 지가변동상황을 일수비례하여 연장적용하였음.

#### 다) 지가변동률 내역

기 간	경기도 광주시	비 고
	보전관리지역	
2024. 01. 01.~2024. 04. 30.	0.525	2024. 04.까지 지가변동률 누계
2024. 04. 01.~2024. 04. 30.	0.220	2024. 04.지가변동률
2024. 01. 01.~2024. 06. 07.	0.805% 상승 (1.00805)	기간 중 지가변동률 $(1+0.00525) \times (1+0.00220 \times 38/30) \approx 1.00805$

#### 2) 생산자물가상승률(한국은행 조사발표, 2020=100)

『한국은행법』 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수를 공시기준일과 기준시점의 각 직전 달을 비교하여 산정하되, 기준시점이 그 달의 15일 이후이고 감정평가시점 당시에 기준시점이 속한 달의 생산자물가지수가 조사·발표된 경우에는 기준시점이 속한 달의 지수를 적용하였음.

가) 2023. 12.지수: 117.56

나) 2024. 04.지수: 119.12

다) 생산자물가상승률:  $119.12 \div 117.56 \approx 1.01327$ (약 1.327% 상승)

#### 3) 시점수정률의 채택

위의 자료에 나타난 바와 같이 지가변동률과 생산자물가상승률은 상호 차이가 있으나 생산자

물가상승률은 일반재화 등에 대한 물가변동을 반영한 거시경제지표로서, 대상 토지의 지가변동상황에 대하여는 생산자물가지수보다 지가변동률이 지가변동상황을 적절하게 반영하였다고 판단되어 지가변동률을 기준으로 시점수정하였음.

### 다. 지역요인의 비교

공시지가 비교표준지는 인근·유사지역에 소재하는 바 지역요인 대등함(1.00).

### 라. 개별요인의 비교

개별요인 비교란 부동산의 가치형성요인 중 하나로 대상부동산의 개별적인 특수한 상태, 조건 등의 개별성에 기인한 가치형성요인을 말하며, 대상부동산의 특성을 드러내는 요인인 동시에 대상부동산의 가격을 개별화, 구체화시키는 제 요인으로서 공시지가 비교표준지와 대상토지와 의 개별요인 비교내역은 후면과 같음(비교표준지: 1.00).

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호 1토지: 회덕동 356-62

비교표준지(가): 회덕동 111-20

조건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	비교표준지와 대상토지는 가로의 폭, 구조 등의 상태, 계통 및 연속성 등 가로조건 유사함
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	간선도로 등 교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	비교표준지와 대상토지는 간선도로 등 교통시설과의 접근성, 인근상가와의 접근성 등 접근조건 유사함
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익 시설과의 접근성	유치원, 학교, 공원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	비교표준지와 대상토지는 인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성 등 환경조건 유사함
	자연환경	조망,경관,지반,지질 등		
	인근환경	인근 토지의 이용상황,인근 토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상하수도, 가스, 전기 등 설치의 난이		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선과의 거리		
획지 조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 접면너비 등	1.00	비교표준지에 비하여 대상토지는 형상, 경사, 고저 등에서 열세하고, 접면도로상태는 우세하여 전체적인 획지조건 유사함
	방위, 고저 등	방위, 경사, 고저		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	비교표준지와 대상토지는 보전관리지역으로서 행정상의 규제정도 등 행정적조건 유사함
		기타 규제		
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	1.00	비교표준지와 대상토지는 장래의 동향 등 기타조건 유사함
누 계			1.000	비교표준지에 비하여 대상토지는 개별요인 유사함

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호 3토지: 회덕동 356-107

비교표준지(가): 회덕동 111-20

조건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	비교표준지와 대상토지는 가로의 폭, 구조 등의 상태, 계통 및 연속성 등 가로조건 유사함
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	간선도로 등 교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	비교표준지와 대상토지는 간선도로 등 교통시설과의 접근성, 인근상가와의 접근성 등 접근조건 유사함
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익 시설과의 접근성	유치원, 학교, 공원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	비교표준지와 대상토지는 인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성 등 환경조건 유사함
	자연환경	조망,경관,지반,지질 등		
	인근환경	인근 토지의 이용상황,인근 토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상하수도, 가스, 전기 등 설치의 난이		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선과의 거리		
획지 조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 접면너비 등	0.90	비교표준지에 비하여 대상토지는 면적, 형상, 경사, 고저, 접면도로상태 등 획지조건 열세함
	방위, 고저 등	방위, 경사, 고저		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	비교표준지와 대상토지는 보전관리지역으로서 행정상의 규제정도 등 행정적조건 유사함
		기타 규제		
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	1.00	비교표준지와 대상토지는 장래의 동향 등 기타조건 유사함
누 계			0.900	비교표준지에 비하여 대상토지는 개별요인 열세함

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호 4, 5, 7, 8토지: 회덕동 356-96, -103, -100, -50

비교표준지(가): 회덕동 111-20

조건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	비교표준지와 대상토지는 가로의 폭, 구조 등의 상태, 계통 및 연속성 등 가로조건 유사함
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	간선도로 등 교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	비교표준지와 대상토지는 간선도로 등 교통시설과의 접근성, 인근상가와의 접근성 등 접근조건 유사함
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익 시설과의 접근성	유치원, 학교, 공원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	비교표준지와 대상토지는 인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성 등 환경조건 유사함
	자연환경	조망,경관,지반,지질 등		
	인근환경	인근 토지의 이용상황,인근 토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상하수도, 가스, 전기 등 설치의 난이		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선과의 거리		
획지 조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 접면너비 등	1.00	비교표준지와 대상토지는 경사, 고저 등 획지조건 유사함
	방위, 고저 등	방위, 경사, 고저		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	비교표준지와 대상토지는 모두 '보전관리지역'으로서 행정상 규제정도 등 행정적조건 유사함
		기타 규제		
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	0.33	비교표준지는 '대지'이나 대상토지는 '도로'로서 기타조건 열세함
누 계			0.330	비교표준지에 비하여 대상토지는 개별요인 열세함

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호 6토지: 회덕동 356-63

비교표준지(가): 회덕동 111-20

조건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	비교표준지와 대상토지는 가로의 구조 등의 상태, 계통 및 연속성 등 가로조건 유사함
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	간선도로 등 교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	비교표준지와 대상토지는 간선도로 등 교통시설과의 접근성, 인근상가와의 접근성 등 접근조건 유사함
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익 시설과의 접근성	유치원, 학교, 공원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	비교표준지와 대상토지는 인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성 등 환경조건 유사함
	자연환경	조망,경관,지반,지질 등		
	인근환경	인근 토지의 이용상황,인근 토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상하수도, 가스, 전기 등 설치의 난이		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선과의 거리		
획지 조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 접면너비 등	0.70	비교표준지에 비하여 대상토지는 형상, 경사, 고저 등 획지조건 열세함
	방위, 고저 등	방위, 경사, 고저		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	비교표준지와 대상토지는 보전관리지역으로서 행정상의 규제정도 등 행정적조건 유사함
		기타 규제		
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	1.00	비교표준지와 대상토지는 장래의 동향 등 기타조건 유사함
누 계			0.700	비교표준지에 비하여 대상토지는 개별요인 열세함

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인의 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조제2항제5호 등에 의거하여 인근지역 또는 동일수급권 내 유사 지역의 평가사례 및 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 상기의 개별요인비교 외에 별도의 그 밖의 요인의 보정으로 증액하여 보정하였음.

$$\text{※ 그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{사례로 비준한 기준시점 당시의 비교표준지가액}}{\text{기준시점으로 시점수정 한 비교표준지가액}}$$

2) 평가사례

가) 평가사례 내역

(자료출처: 감정평가정보화시스템)

사례 기호	소재지	지목	용도지역	평가단가 (원/㎡)	자료구분	기준시점
A	경기도 광주시 회덕동 3※※-※※	임 (현 대)	보전관리지역	971,000	법원경매	2023. 01. 30.
B	경기도 광주시 회덕동 1※※-※※	임 (현 대)	보전관리지역	913,000	법원경매	2024. 04. 17.
C	경기도 광주시 목현동 1※-※※	대	보전관리지역	1,170,000	가사소송	2023. 03. 28.
D	경기도 광주시 목현동 1※-※※	대	보전관리지역	1,050,000	담보	2023. 04. 19.

나) 선정한 평가사례

대상토지 및 비교표준지의 인근 또는 유사지역에 소재하는 평가사례로서 주위환경이 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적으로 비교성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서 정상적인 평가로 판단되는 평가사례A를 비교표준지(가)의 기타요인 보정에 활용할 비교사례로 선정하였음.

3) 그 밖의 요인의 보정률 산정을 위한 사례분석

가) 개요

평가사례A를 선택하여 비교표준지(가)를 기준시점으로 평가하였을 때의 평가액과, 공시지가 비교

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

표준지(가)를 기준시점으로 시점수정하였을 때 가액의 차이를 분석하여 대상토지에 적용할 그 밖의 요인 보정치를 산정하였음.

### 나) 평가사례A와 비교표준지(가) 비교분석

구분	평가사례A 소재지	평가단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	시산가액 (원/㎡)	격차율
	표준지(가) 소재지						
평가사례기준 표준지가액	회덕동 3※※-※※	971,000	1.01328	1.000	1.050	1,033,090	3.138
표준지 시점수정	회덕동 111-20	326,600	1.00805	-	-	329,229	

### 평가사례의 시점수정 및 지역요인·개별요인 비교

시점수정	경기도 광주시	보전관리	2023. 01. 30.~2024. 06. 07.		1.328% 상승
지역요인	평가사례A와 비교표준지(가)는 인근지역으로서 지역요인 유사함				1.000
개별요인	가로조건	평가사례A와 비교표준지(가)는 가로의 계통 및 연속성 등에서 가로조건 유사함			1.00
	접근조건	평가사례A와 비교표준지(가)는 간선도로, 인근 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성 등 접근조건 유사함			1.00
	환경조건	평가사례A와 비교표준지(가)는 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 처리시설의 유무 등 환경조건 유사함			1.00
	획지조건	평가사례A에 비하여 비교표준지(가)는 형상, 경사 등 획지조건 우세함			1.05
	행정조건	평가사례A와 비교표준지(가)는 보전관리지역으로서 행정상의 조장 및 규제 정도 등 행정적조건 유사함			1.00
	기타조건	평가사례A와 비교표준지(가)는 장래의 동향 등 기타 조건 유사함			1.00

### 다) 그 밖의 요인 보정률 결정

인근의 지가수준, 평가사례의 평가목적 등을 참고하고 평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인 보정으로 213%(3.130)상향 보정하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 공시지가기준법에 의한 토지단가 산출

비교표준지의 공시지가를 시점수정한 후 지역요인, 개별요인을 비교하고 그 밖의 요인 보정치를 참작하여 토지의 시산단가를 산출함.

대상토지 기호	표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인 보정치	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
1	가	326,600	1.00805	1.000	1.000	3.130	1,030,487	1,030,000
3	가	326,600	1.00805	1.000	0.900	3.130	927,438	927,000
4, 5, 7, 8	가	326,600	1.00805	1.000	0.330	3.130	340,061	340,000
6	가	326,600	1.00805	1.000	0.700	3.130	721,341	721,000

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 비교사례 선정

1) 거래사례(토지·건물 일괄거래)

자료출처: 등기사항전부증명서

가) 거래사례E

사례 기호	소재지	토지	면적(㎡)	용도지역	거래가액(원)	거래시점
		건물	면적(㎡)	주구조	주용도	
		연면적	사용승인일	층별 규모, 용도		
E	경기도 광주시 회덕동 1※※-※※	대지	330.0	보전관리지역	390,000,000	2021. 01. 06.
		건물	65.25	경량철골구조	단독주택	
		65.25	2012. 10. 31.	1층: 경량철골구조 단독주택 65.25㎡		
	토지 배분 단가	1) 건물배분가액 $1\text{층: } 65.25(\text{㎡}) \times 1,400,000(\text{원}) \times 32/40 = 73,080,000(\text{원})$ 2) 토지배분가액: $390,000,000(\text{원}) - 73,080,000(\text{원}) = 316,920,000(\text{원})$ 3) 토지배분단가: $316,920,000(\text{원}) \div 330.0(\text{㎡}) \approx 960,363(\text{원}/\text{㎡})$				

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 거래사례F

사례 기호	소재지	토지	면적(m <sup>2</sup> )	용도지역	거래가액(원)	거래시점
		건물	면적(m <sup>2</sup> )	주구조	주용도	
		연면적	사용승인일	층별 규모, 용도		
F	경기도 광주시 목현동 1※-※※	대지	283.0	보전관리지역	760,000,000	
		건물	181.27	철근콘크리트구조	단독주택	
		181.27	2022. 05. 27	-1층: 철근콘크리트구조 단독주택 56.57m <sup>2</sup> -2층: 철근콘크리트구조 단독주택 47.18m <sup>2</sup> -3층: 철근콘크리트구조 단독주택 41.65m <sup>2</sup> -지1층: 철근콘크리트구조 단독주택(주차장) 35.87m <sup>2</sup>		
	토지 배분 단가	1) 건물배분가액(368,345,250(원)) - 1~3층: 145.4(m <sup>2</sup> ) × 2,400,000(원) × 49/50 = 341,980,800(원) - 지1층: 35.87(m <sup>2</sup> ) × 750,000(원) × 49/50 = 26,364,450(원) 2) 토지배분가액: 760,000,000(원) - 368,345,250(원) = 391,654,750(원) 3) 토지배분단가: 391,654,750(원) ÷ 283.0(m <sup>2</sup> ) ≒ 1,383,939(원/m <sup>2</sup> )				

2) 거래사례(토지 거래사례)

사례 기호	소재지	지목	용도지역	거래단가 (원/m <sup>2</sup> )	자료출처	거래시점
G	경기도 광주시 회덕동 3※※-※※	도	보전관리지역	463,333	KAIS	2021. 07. 12.
H	경기도 광주시 회덕동 5※-※※	임	보전관리지역	449,929	KAIS	2021. 12. 27.

3) 비교사례 선정 사유

대상토지의 인근 및 유사지역 내에 소재하는 거래사례로서 주위환경의 유사성이 있고, 용도지역·이용상황 등에서 물적으로 비교성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서 거래사정이 정상적이거나 정상적인 것으로 보정이 가능한 거래사례를 본건 토지의 평가에 활용할 비교사례로 선정하였음.

나. 사정보정

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않는 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 말하며, 선정된 거래사례는 호가수준 등을 참작시 당사자 사이의 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정 요인 없음.

### 다. 시점수정

#### 1) 지가변동률(국토교통부 공표 '지가동향'기준)

가) 대상기간 : 2021. 01. 06.~2024. 06. 07.

#### 나) 적용지가변동률

『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표하는 경기도 광주시 용도지역별 보전관리지역의 지가변동률을 적용하되, 2024. 05.이후의 지가변동률은 미공표로 직전 월의 지가변동률을 일수비례하여 연장적용하였음.

#### 다) 지가변동률 내역

기 간	경기도 광주시	비 고
	보전관리지역	
2021. 01. 06.~2024. 06. 07.	7.893% 상승(1.07893)	기간 중 지가변동률

#### 2) 생산자물가상승률(한국은행 조사발표, 2015=100)

『한국은행법』 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수를 공시기준일과 기준시점의 각 직전 달을 비교하여 산정하되, 기준시점이 그 달의 15일 이후이고, 감정평가시점 당시에 기준시점이 속한 달의 생산자물가지수가 조사·발표된 경우에는 기준시점이 속한 달의 지수를 적용하였음.

가) 2021. 01.지수: 101.96

나) 2024. 04.지수: 119.12

다) 생산자물가상승률:  $119.12 \div 101.96 \approx 1.16830$ (약 16.830% 상승)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 시점수정률의 채택

위의 자료에 나타난 바와 같이 지가변동률과 생산자물가지수상승률은 다소 차이가 있으나 생산자물가지수는 일반재화에 대한 물가변동을 반영한 거시경제지표로서, 본건 토지의 지가변동 상황에 대하여는 생산자물가지수상승률보다 지가변동률이 지가변동상황을 적절하게 반영하였다고 판단되어 지가변동률을 기준으로 시점수정하였음.

### 라. 지역요인의 비교

공시지가 비교표준지는 인근·유사지역에 소재하는 바 지역요인 대등함(1.00).

### 마. 개별요인의 비교(거래사례: 1.00)

대상토지 기호	사례 기호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정조건	기타조건	격차율
1	E	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980
		거래사례E에 비하여 대상토지는 경사, 고저 등 획지조건 열세함						
3	E	1.00	1.00	1.00	0.88	1.00	1.00	0.880
		거래사례E에 비하여 대상토지는 경사, 고저 등 획지조건 열세함						
4, 5, 7, 8	E	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	0.330
		거래사례E는 지목 '대'이나 대상토지는 현황 '도로'로서 장래의 동향 등 기타 조건 열세함						
6	E	1.00	1.00	1.00	0.68	1.00	1.00	0.680
		거래사례E에 비하여 대상토지는 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등 전반적인 획지조건 열세함						

### 바. 거래사례비교법에 의한 토지단가 산출

대상토지 기호	거래사례		사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	적용단가 (원/㎡)
	기호	거래단가(원/㎡)					
1	F	960,363	1.000	1.07893	1.000	0.980	1,020,000
3	F	960,363	1.000	1.07893	1.000	0.880	912,000
4, 5, 7, 8	F	960,363	1.000	1.07893	1.000	0.330	341,000
6	F	960,363	1.000	1.07893	1.000	0.680	705,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 시산가액 조정

#### 가. 시산가액

대상토지 기호	공시지가기준법 단가(원/㎡)	거래사례비교법 단가(원/㎡)	비고
1	1,030,000	1,020,000	-
3	927,000	912,000	-
4, 5, 7, 8	340,000	341,000	-
6	721,000	705,000	-

#### 나. 경매통계 분석(토지 전체)

지역통계	경기도 광주시			회덕동		
	총낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	총낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수
2년	65.33	76.56	212	63.60	65.24	3
1개월	60.76	73.78	104	63.60	65.24	3
6개월	61.20	74.22	57	56.58	56.16	2
3개월	52.13	69.46	35	56.58	56.16	2

#### 다. 시산가액 조정

『감정평가에 관한 규칙』 제12조제2항에 따라 산정된 시산가액은 유사한 가격수준을 보이고 있는 바 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조제3항에 의거하여 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 이를 본건 토지의 감정평가액으로 결정하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### Ⅲ. 건물(미등재) 감정평가액 산출 과정

#### 1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 가하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.

#### 2. 대상건물의 개요(현황조사(감정)보고서 기준)

소재지	지번	경기도 광주시 회덕동 356-62			
	도로명	-			
주용도		주구조/지붕	연면적(m <sup>2</sup> )	사용승인일	
단독주택		철근콘크리트조/평스라브지붕	146.97	-	
대상건물 기호	동	층별	허가면적(m <sup>2</sup> )	용도	현황조사보고서 연면적
2	1동	지상1층	51.99	단독주택	51.99
		지상2층	51.99	단독주택	55.29
		지상3층	36.39	단독주택	39.69
연면적	1동	지상1~3층	140.37	단독주택	146.97
2	2동	지하1층	44.00	단독주택(주차장)	44.00

#### 3. 재조달원가의 결정

##### 가. 표준단가

##### 1) 표준단가표

(한국부동산연구원 발간 2023년 기준 “건축물 재조달원가 자료집)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/m <sup>2</sup> )	내용연수
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트조/평지붕	3	1,800,000	50(45~55)
01-02-05-09	고급주택	철근콘크리트조/평지붕	3	2,569,000	50(45~55)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2) 보정단가

위생 및 급·배수시설, 난방설비, 수변전설비, 데크, 수목 등 기타 부대설비 등은 표준단가에 포함하였음.

### 나. 적용 재조달원가

대상건물 기호	동	해당층	구조	용도	표준단가(원/㎡)	비고
2	1동	1~3층	철근콘크리트조	단독주택	1,900,000	-
	2동	지하1층	철근콘크리트조	단독주택(주차장)	600,000	-

### 4. 감가수정

일반건축물대장 및 등기사항전부증명서에 미등재된 사용승인일자 미상으로 현황 및 관리상태 등을 참작하여 관찰감가법을 적용하여 감가수정하였음.

대상건물 기호	동	해당층	내용년수	경과년수	유효잔존내용년수	비고
2	1동	1~3층(단독주택)	50	1	49	-
	2동	지하1층(주차장)	50	1	49	-

### 5. 건물적용단가 결정

대상건물 기호	동별	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	경과 년수	잔존 년수	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
2	1동	1,900,000	50	1	49	1,862,000	1,860,000	-
	2동	600,000	50	1	49	588,000	588,000	-

### IV. 감정평가액 결정의견

#### 1. 토지

『감정평가에 관한 규칙』 제12조제2항에 따라 산정된 시산가액은 다소 차이가 있으나 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조제3항에 의거하여 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 이를 본건 토지의 감정평가액으로 결정하였음.

#### 2. 건물

원가법에 의한 건물가액의 합리성이 인정되므로 이를 건물의 감정평가액으로 결정하였음.

## 토지 · 건물 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	356 -62	임야	보전관리지역	281	281	1,030,000	289,430,000	현황 "건부지"
2.	위 같은 곳	356 -62 위 지상 미등기 건물	단독주택/ (주건물 1동)	철근콘크리트 조 평스라브 지붕 지상3층	51.99	146.97	1,860,000	273,364,200	1,900,000 x 49/50 관찰감가
				지상1층					
				지상2층					
				지상3층					
			단독주택/ 주차장(주 건물2동)	철근콘크리트 구조 평스라브 지붕 지하1층	44	44	588,000	25,872,000	600,000 x 49/50 관찰감가
㉠	위 같은 곳	356 -62 위 지상	(제시외 수목)	서양측백나무 H:2m, 7주 은사시나무 H:3m, 5주	(12주)	12주	일괄	1,100,000	
3.	위 같은 곳	356 -107	임야	보전관리지역	86	86	927,000	79,722,000	
㉡	위 같은 곳	356 -107 위 지상	(제시외 수목)	황금측백나무 H:2m, 3주 서양측백나무 H:1.5m, 8주	(11주)	11주	일괄	610,000	
4.	위 같은 곳	356 -96	도로	보전관리지역	111	111	340,000	37,740,000	
5.	위 같은 곳	356 -103	도로	보전관리지역	6	6	340,000	2,040,000	소유자 장민호

## 토지 · 건물 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	
6.	위 같은 곳	356 -63	임야	보전관리지역	411	411	721,000	296,331,000	송형숙 소유자 장민호 송형숙
7.	위 같은 곳	356 -100	임야	보전관리지역	1	1	340,000	340,000	
8.	위 같은 곳	356 -50	도로	보전관리지역	103 149x--- 152	100.97	340,000	34,329,800	매각지분 갑구 13번 송형숙 지분 152분의 76 전부, 갑구 22번 임정민 지분 152분 의 27 전부
<b>합 계</b>							<b>₩1,040,879,000.-</b>		
이					하				
여					백				

# 토지 감정요항표

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

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 광주시 소재 "광주시청" 북서측 원거리에 위치하며, 부근은 단독주택, 임야 등이 혼재된 지역으로서주위환경 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며 근거리에 대중교통편인 노선버스정류장이 소재하나 대중교통사정 다소 불편한 편임.

## (3) 형태 및 이용상태

### - 기호 1토지

남측 및 서측으로 경사진 지대의 토지에 옹벽을 축조하여 자체지반 평탄하게 조성한 사다리형태의 토지로서 단독주택건부지로 이용 중임.

### - 기호 3토지

남측 및 서측으로 경사진 지대의 토지에 옹벽을 축조한 사다리형태의 토지로서 잡종지상태임.

### - 기호 4, 5, 8토지

남측으로 경사진 지대로서 현황 도로임.

### - 기호 6토지

남측 및 서측으로 경사진 지대의 토지를 옹벽을 축조한 경사지 부정형의 토지로서 임야 등으로 이용 중임.

### - 기호 7토지

# 토지 감정요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) |                |

기호 6토지에서 2019. 10. 28. 분할된 소규모 면적(1㎡)의 토지로서 도로 상태인 것으로 육안으로 확인하였으나 자세한 이용상황은 별도의 측량을 요함.

### (4) 인접 도로상태

- 기호 1토지

남서측 및 북서측으로 노폭 약5~6m의 시멘트 포장도로에 접함.

- 기호 3, 6토지

남서측으로 노폭 약5~6m의 시멘트 포장도로에 접함.

- 기호 4, 5, 7, 8토지

노폭 약5~6m의 시멘트 포장도로인 것으로 육안으로 확인하였음.

### (5) 토지이용계획 및 제한상태

보전관리지역(보전관리), 성장관리계획구역(성장관리지역(주거형)),가축사육제한구역(일부제한구역) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(허용기준구역(2구역))<문화재보호법 >, 배출시설설치제한지역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역<수도법>, 특별대책지역<환경정책 기본법>.

### (6) 제시목록 외의 물건

해당사항 없음.

### (7) 공부와의 차이

## 토지 감정요항표

(1) 위치 및 주위환경  
(4) 인접 도로상태  
(7) 공부와의 차이

(2) 교통상황  
(5) 토지이용계획 및 제한상태  
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(3) 형태 및 이용상태  
(6) 제시목록 외의 물건

- 기호 1토지

공부상 지목은 "임야"이나 현황은 "건부지"임.

- 기호 3토지

공부상 지목은 "임야"이나 현황은 잡종지상태임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계: 미상임.

- 기타: 해당사항 없음.

# 건물 감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

1. 측량감정인의 2024. 04. 18.자 '현황조사(감정)보고서' 기준

가. 건물 허가 등에 관련된 사항

- 허가번호: 2020-건축과-신축허가-148(2020-5540204-1101-148)
- 건축·대수선·용도변경허가서 교부일자: 2020. 04. 21.
- 착공신고필증 교부일자: 2020. 12. 30.

나. 공정률에 관련된 사항 발취

지상 골조(지붕, 기둥)공사가 완료되어 건물 전체의 외벽 마감 및 골조에 매립되는 기본설비(전기, 기계, 통신, 소방)공사, 창호 및 창틀 시공되어 있으며, 도배, 타일, 도기가구공사 완료되어, 외·내 부공사 진행 공정율은 100% 완료한 상태

2. 건물의 구조

- 외벽: 철근콘크리트조 평스라브지붕
- 내벽: 몰탈 위 벽지치장 및 일부 타일붙임 등 각종 인테리어 마감
- 창호: 새시창호임

## (2) 이용상태

주택 및 주차장으로 이용 중임.

## (3) 설비내역

위생 및 급·배수시설, 가스 난방설비 등 갖추었음.

## 건물 감정평가요항표

(1) 건물의 구조  
(4) 부합물 및 종물

(2) 이용상태  
(5) 공부와의 차이

(3) 설비내역  
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

(4) 부합물 및 종물

해당사항 없음.

(5) 공부와의 차이

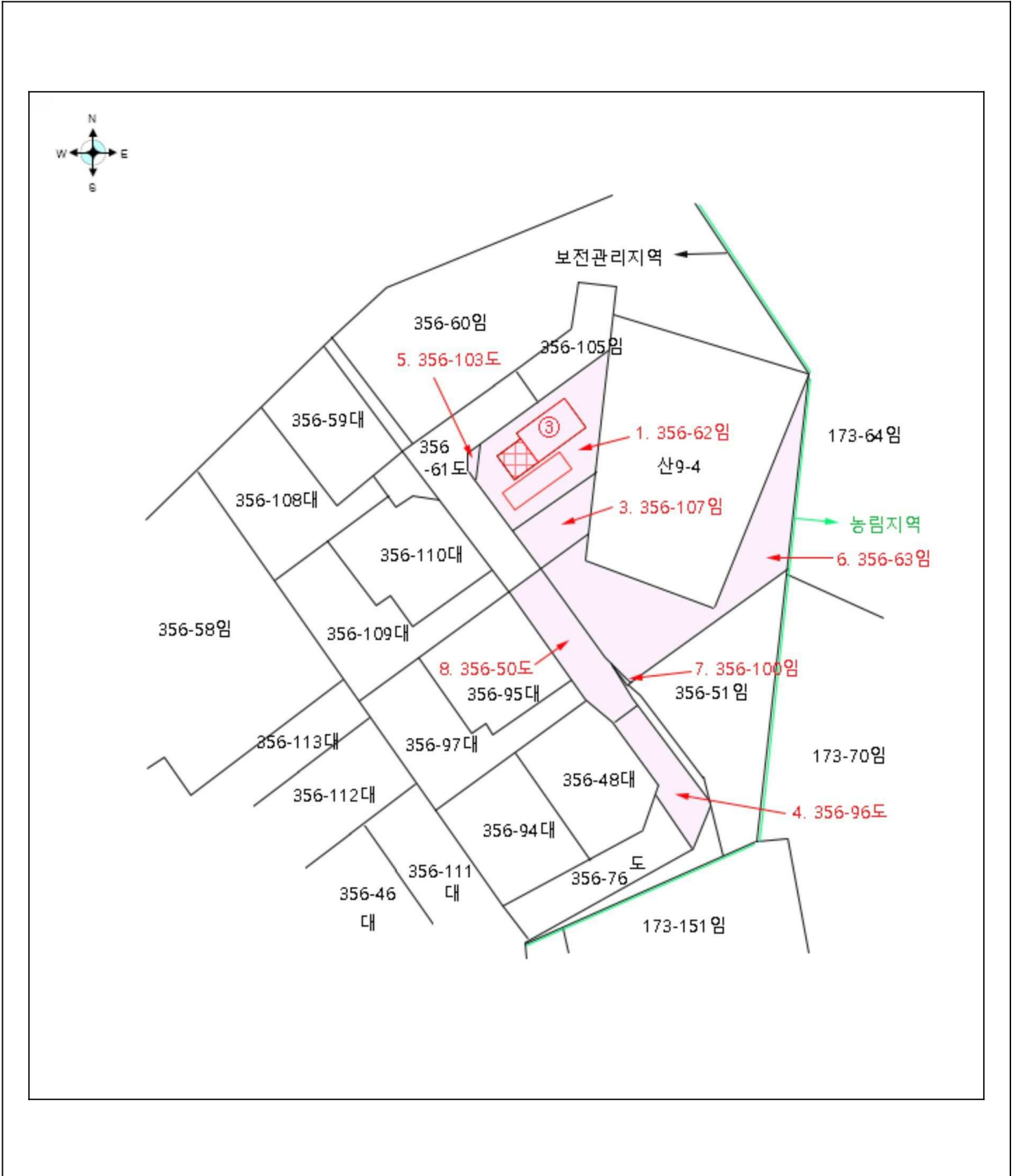
해당사항 없음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

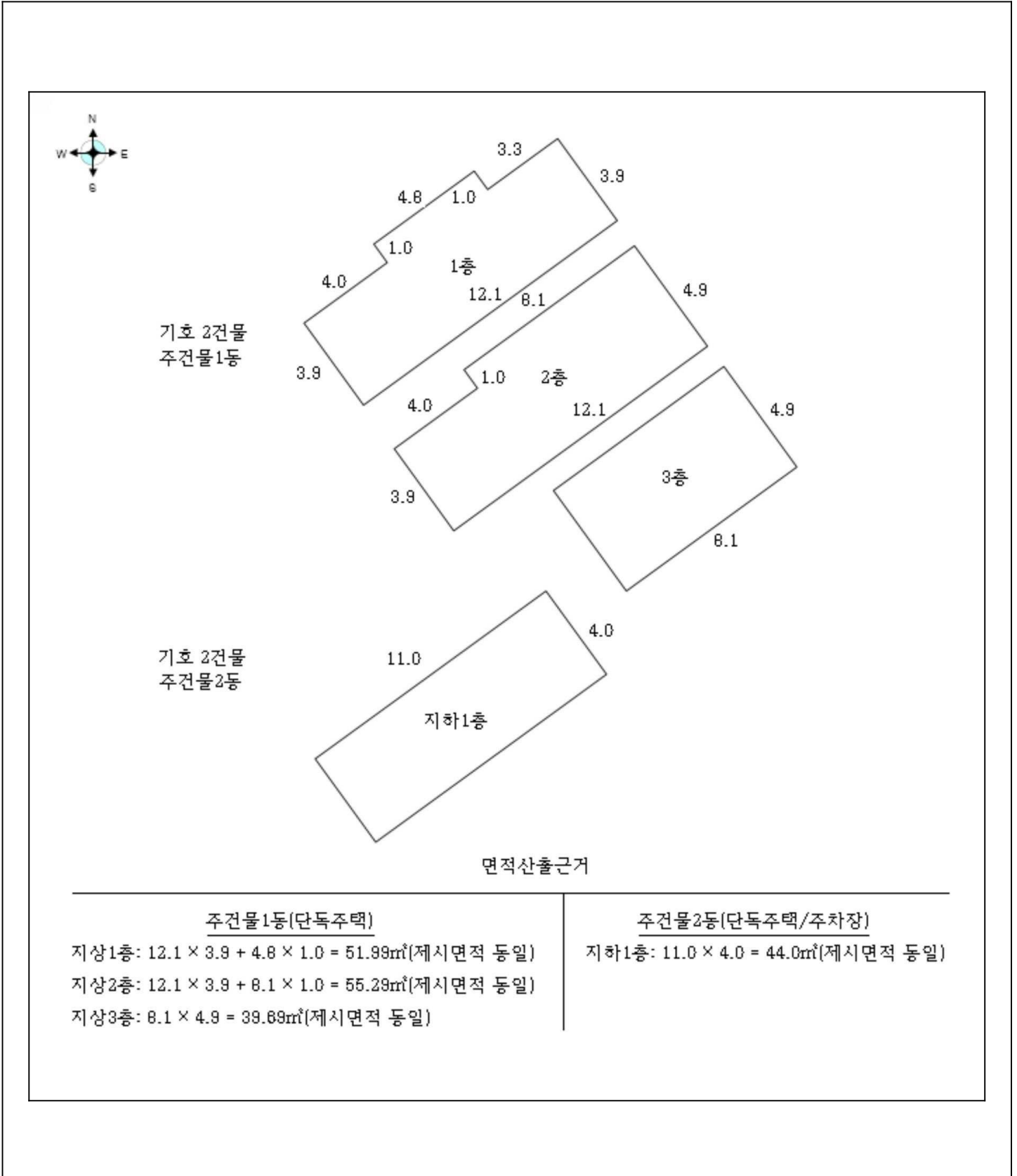
- 임대관계: 미상임.

- 기타: 해당사항 없음.

# 지적 및 건물개황도



# 건물개황도



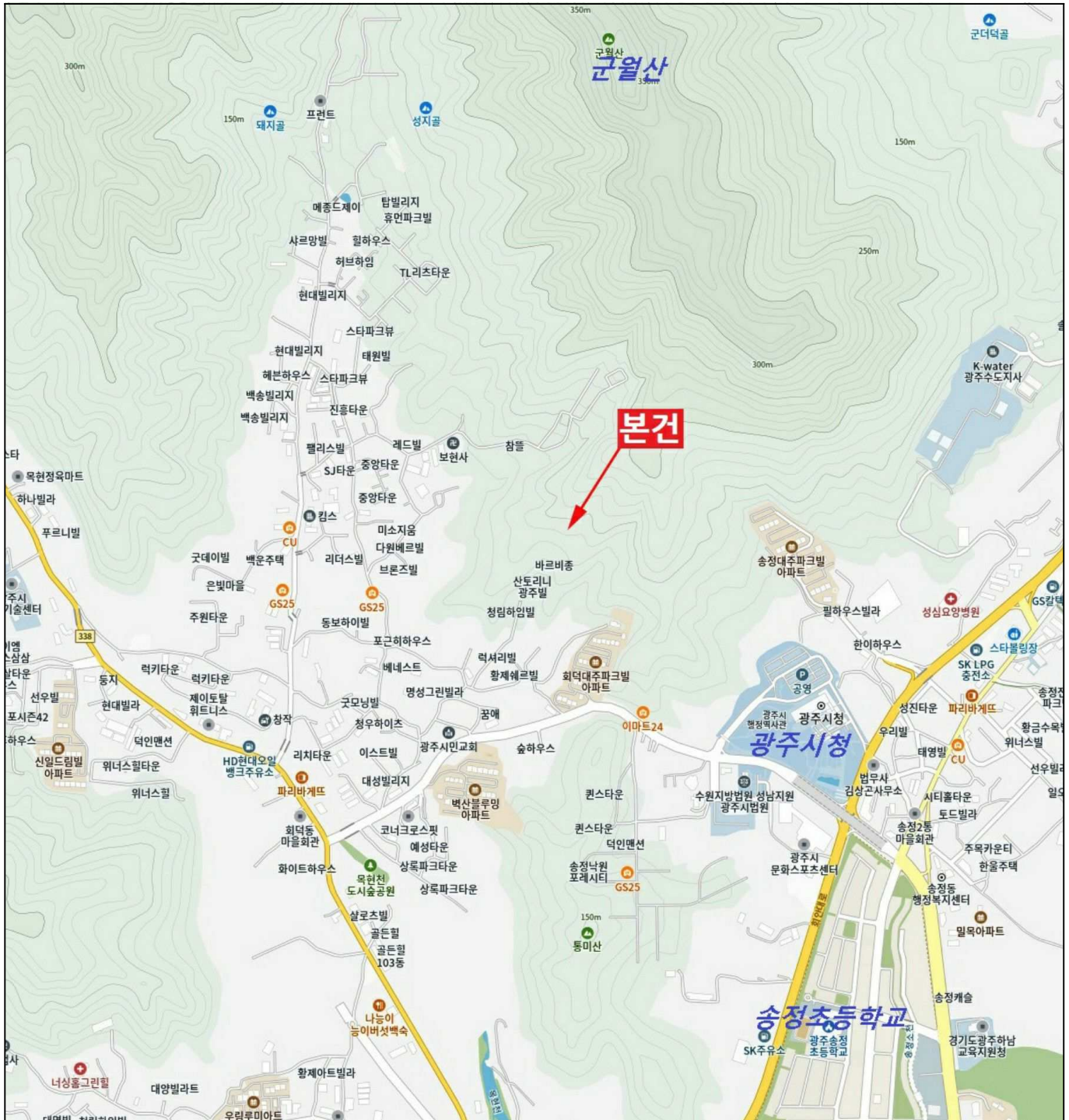
주건물1동(단독주택)
지상1층: $12.1 \times 3.9 + 4.8 \times 1.0 = 51.99\text{m}^2$ (제시면적 동일)
지상2층: $12.1 \times 3.9 + 8.1 \times 1.0 = 55.29\text{m}^2$ (제시면적 동일)
지상3층: $8.1 \times 4.9 = 39.69\text{m}^2$ (제시면적 동일)

주건물2동(단독주택/주차장)
지하1층: $11.0 \times 4.0 = 44.0\text{m}^2$ (제시면적 동일)

# 광역위치도



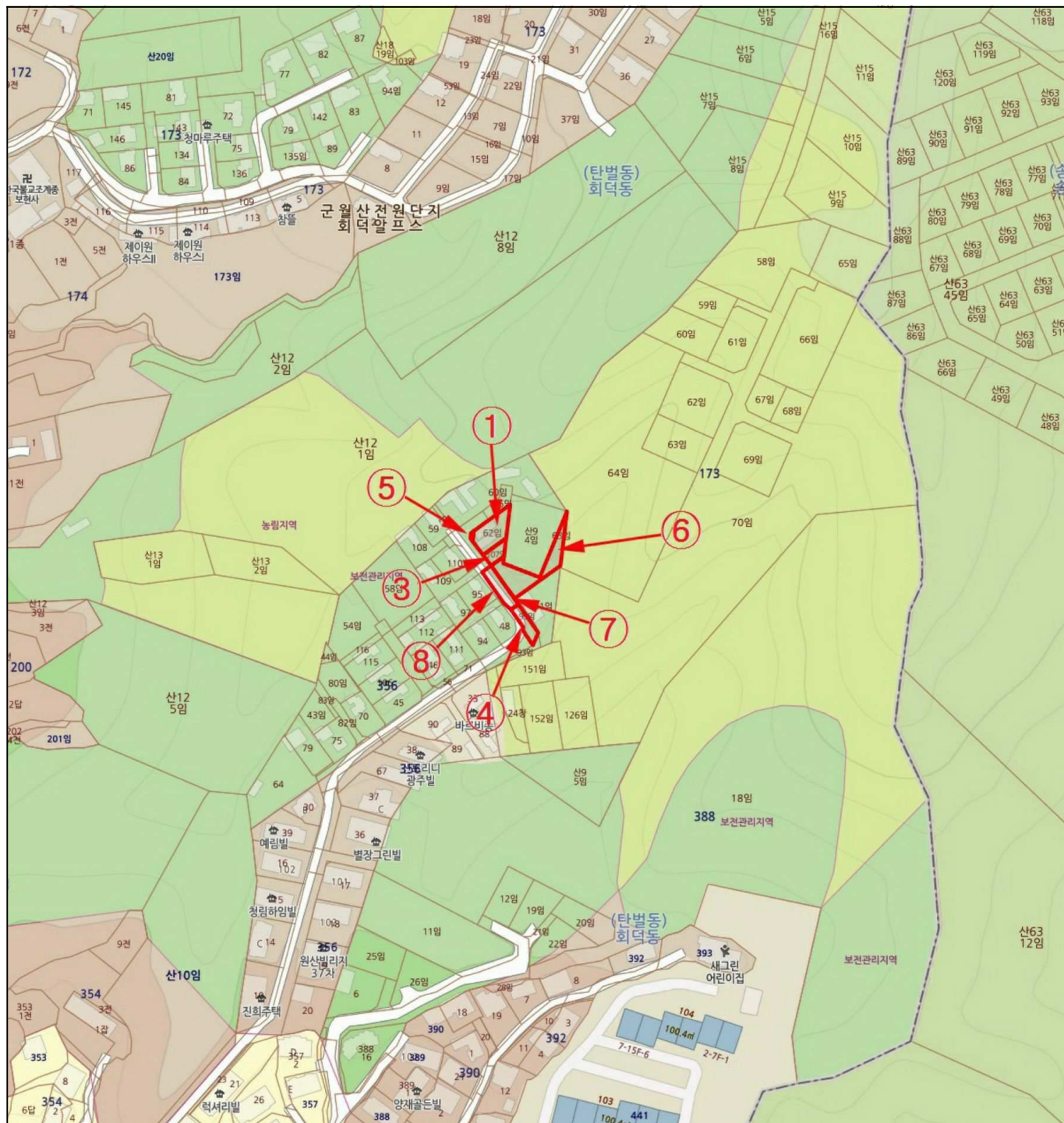
소재지	경기도 광주시 회덕동 356-62외
-----	---------------------



# 위치도



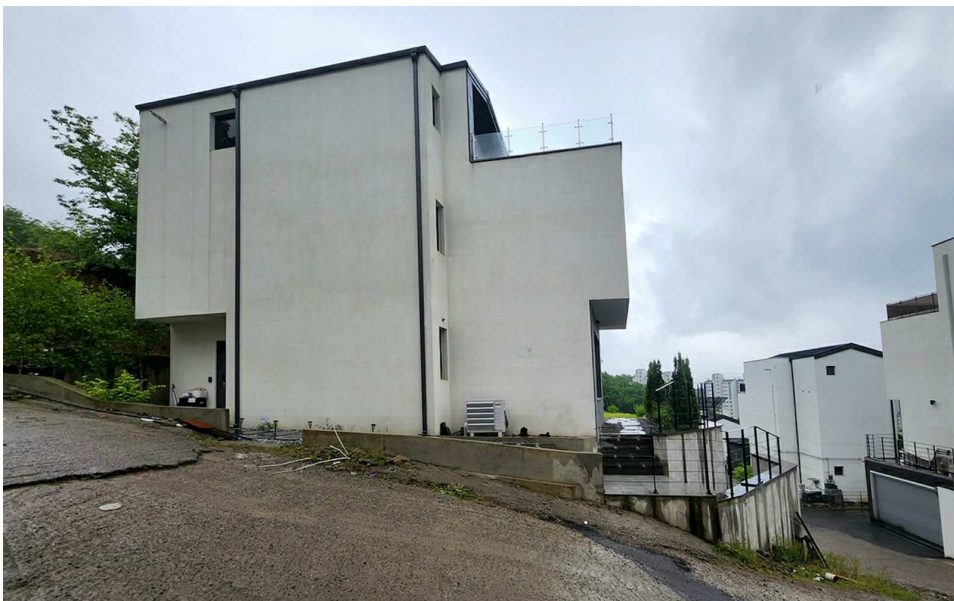
소재지 경기도 광주시 회덕동 356-62외



# 현 황 사 진



1. 기호 1토지, 기호 2건물 전경, 기호 3토지상 제시외 수목(남동측에서 촬영)



2. 기호 1토지 및 기호 2건물(북서측에서 촬영)

# 현황 사진



3. 기호 1토지, 기호 2건물 전경(북측에서 촬영)



4. 기호 1토지, 기호 2건물 1~3층, 지층 및 기호 5토지

# 현 황 사 진



5. 기호 3토지



6. 기호 3, 6, 7토지 및 옹벽

# 현황 사진



7. 기호 6, 7토지

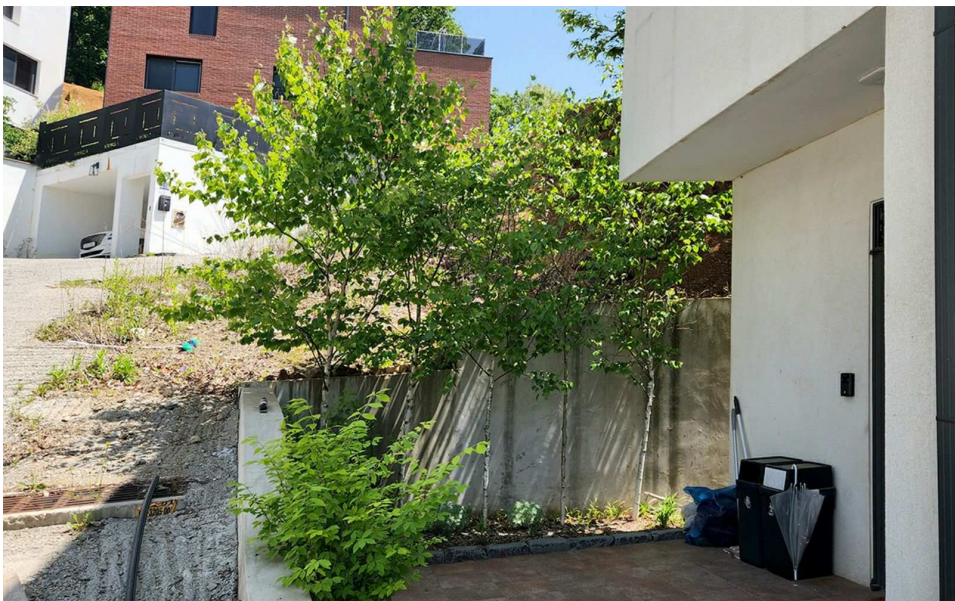


8. 기호 4, 8토지(도로)

# 현황 사진



9. 기호 1지상 수목



10. 기호 1토지상 수목