

감정평가서

| | |
|-------|--------------------------|
| 건명 | 이기완 소유물건 (2025타경1964) |
| 의뢰인 | 수원지방법원 성남지원 사법보좌관 조영수 |
| 감정서번호 | RB250521-06-3101 |

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.

(주)리얼티뱅크감정평가법인 경기남부지사

TEL. 031-212-8895 FAX. 031-212-8896

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 (인)
정문조

(주)리얼티뱅크감정평가법인 경기남부지사 지사장 (서명또는인)
경기남부지사장

| | | | | | | |
|----------------|--|-------------|------------|-------------|----------------|---------------|
| 감정평가액 | 이십이억삼천오백오만이천구백육십원정(₩2,235,052,960.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 수원지방법원 성남지원 사법보좌관 조영수 | | 감정평가 목적 | 경매 | | |
| 제출처 | 수원지방법원 성남지원 경매8계 | | 기준가치 | 시장가치 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 이 기 완 (2025타경1964) | | 감정평가 조건 | - | | |
| 목록표시 근거 | 귀 제시목록 | | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| 기타 참고사항 | - | | 2025.05.30 | 2025.05.30 | 2025.06.02 | |
| 감정 평가 내용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
| | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | 토지 | 487 | 토지 | 487 | 3,600,000 | 1,753,200,000 |
| | 건물 | 382.72 | 건물 | 382.72 | 1,218,000 | 466,152,960 |
| | (제시외 건물) | (20.72) | 제시외 건물 | 20.72 | - | 15,700,000 |
| 합계 | | | | | ₩2,235,052,960 | |
| 심사 확인 | 본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인) | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 광주시 중대동 소재 '중대물빛공원' 북동측 인근에 위치하는 부동산(토지·건물)에 대한 수원지방법원 성남지원의 경매목적에 위한 감정평가건임.

2. 감정평가 근거

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 근거하여 가격조사를 완료한 <2025년 5월 30일>자로함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 실지조사는 <2025년 5월 30일>에 실시하였으며, 실지조사 시 관련공부와 현황의 물적 동 일성 여부 및 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

5. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정함.

6. 감정평가 조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 그 밖의 사항

- 대상물건의 소재지, 지번, 물건의 종류, 구조 및 규격 등은 귀 제시목록 및 관련공부 등에 의거 확인하였음.
- 대상물건 일련번호(2) 건물 지붕층에 후첨 건물개황도 및 사진 등과 같이 적법한 제시외건물㉠이 소재하며, 구조·규모·이용상황, 점유위치 및 기존건물에 부합여부 등을 고려할 때 대상물건의 사용·수익·처분에 미치는 영향은 없는 것으로 판단되는 바, 이에 구매됨이 없이 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법 관련 규정

| 관련규정 (감정평가에 관한 규칙) | 주요 내용 |
|-----------------------|--|
| 제7조 | 대상물건별로 개별 평가를 원칙으로 하되, 예외적으로 일괄, 구분 또는 부분 감정평가 가능함. |
| 제11조 | 감정평가는 원가방식(원가법, 적산법), 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 수익방식(수익환원법, 수익분석법)에 따라 평가함. |
| 제12조 | 대상물건별로 주된 방법을 적용하여 감정평가하되, 시산가액 조정을 통하여 합리성을 검토함. |
| 제14조 | 토지의 감정평가는 공시지가기준법을 적용하여 평가함. |
| 제15조 | 건물의 감정평가는 원가법을 적용하여 평가함. |

2. 세부 감정평가방법

| 평가방법 | 평가방법의 세부 내용 |
|---------|--|
| 공시지가기준법 | 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법. |
| 거래사례비교법 | 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법. |
| 원가법 | 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법. |
| 수익환원법 | 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법. |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 대상물건의 개요

1) 대상토지 개요

| 일련 번호 | 소재지 | 면적 (㎡) | 용도 지역 | 지목 | 이용 상황 | 도로 교통 | 형상 지세 | 2025년 개별지가 (원/㎡) | 비고 |
|----------|---------------------|-----------|----------|----|----------|----------|-----------|------------------------|----|
| 1 | 광주시 중대동 131-7 | 487.0 | 계획관리 | 대 | 상업용 | 중로한면 | 사다리 평지 | 1,674,000 | - |

※ 자료출처: 토지대장, 토지이용계획확인서, 등기사항전부증명서 등

2) 대상건물 개요

| 일련 번호 | 내 용 | | | | |
|----------|------------------|------------------------|--------|-------------------|----|
| | 소재지 | 대지면적(㎡) | 연면적(㎡) | 용적률 산정용 연면적(㎡) | |
| 2 | 광주시 중대동 131-7 | 487.0 | 382.72 | 382.72 | |
| | 용적률(%) | 건축면적(㎡) | 건폐율(%) | 사용승인일 | |
| | 78.59 | 191.36 | 39.29 | 2017.04.20. | |
| | 층별 | 구조 | 용도 | 면적 | 비고 |
| | 1층 | 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 | 소매점 | 191.36 | - |
| | 2층 | | 사무소 | 191.36 | |
| | 합 계 | | | 382.72 | - |

※ 자료출처: 일반건축물대장, 등기사항전부증명서 등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가방법의 적용

- 대상물건은 토지·건물로 이루어진 복합부동산으로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 따라 개별로 감정평가 함.
- 토지의 경우 「동 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법을 주된 방법으로 하여 감정평가하되, 「동 규칙」 제12조에 의해 다른 방법(거래사례비교법)으로 감정평가한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.
- 건물의 경우 「동 규칙」 제15조에 의해 원가법을 주된 방법으로 하여 감정평가하되, 「동 규칙」 제12조 제2항 본문 단서조항에 따라 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법의 적용이 곤란한 경우에 해당하는 바, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 수행하지 아니함.

5. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 토지 감정평가액 산출과정

1. 주된 방법(공시지가기준법)에 따른 산출내역

1) 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

[공시기준일 : 2025.01.01]

| 기호 | 소재지 | 면적 (㎡) | 용도 지역 | 지목 | 이용 상황 | 도로 교통 | 형상 지세 | 공시지가 (원/㎡) | 비고 |
|----|---------------|--------|-------|----|-------|-------|--------|------------|----|
| A | 광주시 중대동 103-1 | 623.0 | 계획관리 | 대 | 상업용 | 중로한면 | 부정형 평지 | 1,884,000 | - |

2) 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도 지역의 지가변동률을 적용함.

| 표준지 용도지역 | 지가변동률 | 비 고 |
|-------------|--------|--|
| A 계획관리지역 | 0.903% | 경기도 광주시(25.01.01~25.05.30) 2025.01.01~2025.04.30:0.711 2025.04.01~2025.04.30:0.191 (1+0.00711)*(1+0.00191*30/30) ≒ 1.00903 |

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안 분하여 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 지역요인 비교

| 지역요인 결정에 관한 의견 | 지역요인 비교치 |
|-----------------------------------|----------|
| 대상토지는 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함. | 1.000 |

4) 개별요인 비교

4.1) 개별요인 비교항목

[상업지대]

| 조건 | 항목 | 세항목 |
|--------|----------------------|--|
| 가로 조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 |
| 접근 조건 | 상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성 | 상업지역중심과의 접근성, 인근교통시설과의 거리 및 편의성 |
| 환경 조건 | 고객의 유동성과의 적합성 | 고객의 유동성과의 적합성 |
| | 인근환경 | 인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성 |
| | 자연환경 | 지반, 지질 등 |
| 획지 조건 | 면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 | 면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지 |
| | 방위, 고저 등 | 방위, 고저, 경사지 |
| | 접면도로 상태 | 각지, 2면획지, 3면획지 |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제정도 | 용도지역, 지구, 구역 등, 용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등) |
| 기타 조건 | 기 타 | 장래의 동향, 기타 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4.2) 개별요인 비교

| 구분 | 가로조건 | 접근조건 | 환경조건 | 획지조건 | 행정적조건 | 기타조건 | 비교치 |
|--|------|------|------|------|-------|------|-------|
| 1/A표준지 | 1.00 | 1.00 | 0.95 | 1.10 | 1.00 | 1.00 | 1.045 |
| 대상토지는 표준지 대비 환경조건(고객의 유동성과의 적합성 등)에서 열세하나, 획지조건(형상 등)에서 우세하여, 전반적으로 우세함. | | | | | | | |

5) 그 밖의 요인 보정

5.1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 법적근거

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 “2003다38207판결(2004.5.14선고)”, “2002두5054(2003.7.25선고)”, 국토교통부 유권해석(건설교통부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근지역 유사 부동산의 거래시세, 가격 동향 및 감정평가사례 등과의 균형 및 형평성을 유지하기 위해 인근의 지가수준 및 지가동향, 감정평가사례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

5.2) 산정방법

인근 거래사례, 감정평가사례 등을 고려하여 표준지의 기준시점 현재가격과 사례기준 표준지 가격과의 격차율을 검토하여 산정함.

| | | |
|--|---|--|
| 그 밖의 요인 보정치 | = | $\frac{\text{사례 기준 표준지 가격}}{\text{표준지의 기준시점 현재 가격}}$ |
| <p>※ 사례 기준 표준지 가격 = 사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인</p> <p>※ 표준지의 기준시점 현재 가격 = 표준지공시지가 × 시점수정</p> | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5.3) 가격조사 자료

5.3.1) 감정평가사례

| 기호 | 소재지 | 지목 | 용도지역 | 형상/지세 | 토지단가 (원/㎡) | 기준시점 | 비고 |
|----|-----------------------|---------|------|--------|---------------|------------|------|
| | | 면적(㎡) | 이용상황 | 도로교통 | | | |
| ① | 광주시 중대동 ***-* | 대 | 계획관리 | 부정형/평지 | 3,040,000 | 2025.03.10 | 담보평가 |
| | | 599.0 | 주상용 | 중로한면 | | | |
| ② | 광주시 중대동 ***-* | 대 | 계획관리 | 부정형/평지 | 2,810,000 | 2025.03.10 | 담보평가 |
| | | 1,391.0 | 상업용 | 중로각지 | | | |
| ③ | 광주시 중대동 ***-*** | 대 | 계획관리 | 사다리/평지 | 3,080,000 | 2024.10.16 | 담보평가 |
| | | 730.0 | 상업용 | 광대한면 | | | |
| ④ | 광주시 중대동 ***-* | 대 | 계획관리 | 부정형/평지 | 3,120,000 | 2024.09.23 | 경매평가 |
| | | 621.0 | 주상용 | 중로한면 | | | |

※ 자료출처 : KAPA-HUB(한국감정평가사협회)

5.3.2) 대상토지 감정평가사례

| 소재지 | 지목 | 용도지역 | 형상/지세 | 토지단가 (원/㎡) | 기준시점 | 비고 |
|------------------|-------|------|--------|---------------|------------|------|
| | 면적(㎡) | 이용상황 | 도로교통 | | | |
| 광주시 중대동 131-7 | 대 | 계획관리 | 사다리/평지 | 2,950,000 | 2023.03.20 | 담보평가 |
| | 487.0 | 상업용 | 소로한면 | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5.3.3) 거래사례

| 기호 | 소재지 | 지목 | 용도지역 | 형상/지세 | 토지단가 (원/㎡) | 거래일자 | 비고 |
|----|--|-------|------|--------|---------------|------------|---------------|
| | | 면적(㎡) | 이용상황 | 도로교통 | | | |
| #1 | 광주시 중대동 ***-** | 대 | 계획관리 | 부정형/평지 | 3,560,496 | 2025.01.06 | 토지·건물 거래사례 |
| | | 621.0 | 주상용 | 중로한면 | | | |
| | ㄱ. 토지·건물 일괄 거래금액 : 3,000,000,000원 ㄴ. 건물[철근콘크리트구조 기타지붕(평슬라브) 4층 다가구주택 및 제2종근린생활시설 2017.09.13. 사용승인] : 1,540,000원/㎡ x 43년/50년 x 595.69㎡ ≒ 788,931,836원 ㄷ. 토지배분단가: (ㄱ-ㄴ)÷621.0㎡ ≒ 3,560,496원/㎡ | | | | | | |
| #2 | 광주시 중대동 ***-** | 대 | 계획관리 | 사다리/평지 | 3,169,322 | 2024.09.03 | 토지·건물 거래사례 |
| | | 730.0 | 상업용 | 광대한면 | | | |
| | ㄱ. 토지·건물 일괄 거래금액 : 3,000,000,000원 ㄴ. 건물[철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 지하1층/지상3층 제1종근린생활시설 2002.12.1.2 사용승인] : 1,200,000원/㎡ x 29년/50년 x 986.2㎡ ≒ 686,395,200원 ㄷ. 토지배분단가: (ㄱ-ㄴ)÷730.0㎡ ≒ 3,169,322원/㎡ | | | | | | |

※ 자료출처 : KAIS(한국부동산원), 등기사항전부증명서

5.3.4) 대상물건의 거래사례

| 구분 | 지목 | 용도지역 | 형상/지세 | 토지단가 (원/㎡) | 기준시점 | 비고 |
|----|-------|------|-------|---------------|------|----|
| | 면적(㎡) | 이용상황 | 도로교통 | | | |

최근 3년 이내 대상물건의 거래사례 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5.3.5) 인근 토지의 가격수준

| 구분 | 주위환경 | 도로조건 | 가격수준 | 비고 |
|------|---------|------|---|----------------|
| 인근 대 | 노선 상가지대 | 중로변 | 인근 계획관리지역 내 상업용 복합부동산의 경우 방매가 4,000,000원/㎡ 내외 수준으로 조사됨. | 실거래가격 및 현장조사 등 |

5.3.6) 경매통계분석

| 기 간 | 용도 | 경기도 | | 광주시 | |
|------------------|----|---------|-------|---------|------|
| | | 낙찰가율(%) | 낙찰건수 | 낙찰가율(%) | 낙찰건수 |
| 최근 1년간 평균낙찰가율 | 토지 | 58.43 | 2,101 | 71.08 | 106 |
| 6개월 평균낙찰가율 | | 56.04 | 1,020 | 60.33 | 35 |
| 최근 1년간 평균낙찰가율 | 근린 | 67.07 | 1,406 | 66.27 | 13 |
| 6개월 평균낙찰가율 | | 53.11 | 792 | 75.21 | 5 |

※ 자료출처: 부동산태인[대상기간 : 2024.05.30.~2025.05.30.]

5.4) 그 밖의 요인 보정치 산정

5.4.1) 적용 사례 선정

대상토지의 인근지역에 위치하고 용도지역, 이용상황, 주위환경 등에서 비교가능성이 높으며 비교적 최근의 사례인 <#1거래사례>를 각각 A표준지의 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 비교사례로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5.4.2) 그 밖의 요인 보정치 산정

| 구분 | 단가 (원/㎡) | 사정 보정 | 시점 수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 산정단가 (원/㎡) | 격차율 |
|--------|-------------|----------|----------|----------|----------|---------------|-------|
| #1거래사례 | 3,560,496 | 1.000 | 1.00875 | 1.000 | 0.958 | 3,440,801 | 1.810 |
| A표준지 | 1,884,000 | - | 1.00903 | - | - | 1,901,013 | |

※ 사정보정 : 상기 사례는 정상적인 거래로 판단되어 별도 보정은 하지 않음.(1.000)

※ 시점수정 (경기도 광주시 계획관리지역 지가변동률, 2025.01.06~2025.05.30) : 1.00875

※ 지역요인 : 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대등함.(1.000)

| | | | | | | | |
|--------|-------|-----------------------------------|--|--|--|--|-------|
| ※ 개별요인 | 가로조건 | 상호 대등함. | | | | | 1.00 |
| | 접근조건 | 상호 대등함. | | | | | 1.00 |
| | 환경조건 | 표준지는 사례 대비 고객의 유동성과의 적합성 등에서 우세함. | | | | | 1.03 |
| | 획지조건 | 표준지는 사례 대비 형상 등에서 열세함. | | | | | 0.93 |
| | 행정적조건 | 상호 대등함. | | | | | 1.00 |
| | 기타조건 | 상호 대등함. | | | | | 1.00 |
| | 계 | - | | | | | 0.958 |

5.4.3) 그 밖의 요인 보정치 결정

| 결정의견 | 그 밖의 요인 보정치 | |
|--|-------------|------|
| 인근지역 지가수준, 감정평가사례 및 거래사례 등을 종합적으로 참작하고, 감정평가목적에 부합하는 가장 현실성 있는 가격에 접근하기 위해 상기 자료를 토대로 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음. | A | 1.81 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 주된방법(공시지가기준법)에 의한 시산가액

| 일련 번호 | 공시지가 (원/㎡) | 시점수정 | 지역요인 | 개별요인 | 그 밖의 요인 | 산정단가 (원/㎡) | 결정단가 (원/㎡) |
|----------|---------------|---------|-------|-------|------------|---------------|---------------|
| 1 | 1,884,000 | 1.00903 | 1.000 | 1.045 | 1.81 | 3,595,670 | 3,600,000 |

2. 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 따른 산출내역

1) 비교 거래사례 선정

대상토지의 인근 및 유사지역에 소재하는 거래사례들 중에서 당해 토지와 용도지역·주위환경 등에 있어 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 <#2거래사례>를 대상토지의 비교사례로 선정함.

| 기호 | 소재지 | 지목 | 용도지역 | 형상/지세 | 토지단가 (원/㎡) | 기준시점 거래일자 | 비고 |
|----|-----------------------|-------|------|--------|---------------|--------------|---------------|
| | | 면적(㎡) | 이용상황 | 도로교통 | | | |
| #2 | 광주시 중대동 ****-** | 대 | 계획관리 | 사다리/평지 | 3,169,322 | 2024.09.03 | 토지·건물 거래사례 |
| | | 730.0 | 상업용 | 광대 한면 | | | |

※ 자료출처 : KAIS(한국부동산원), 등기사항전부증명서

2) 사정보정

상기 거래사례는 사정의 개입이 없는 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 하지 아니함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 자가변동률로서 거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도 지역의 자가변동률을 적용함.

| 거래사례 용도지역 | 자가변동률(%) | 비 고 |
|--------------|----------|--|
| #2 계획관리지역 | 1.633% | 경기도 광주시(24.09.03~25.05.30) 2024.09.01~2024.09.30:0.175 2024.10.01~2024.10.31:0.188 2024.11.01~2024.11.30:0.193 2024.12.01~2024.12.31:0.177 2025.01.01~2025.04.30:0.711 2025.04.01~2025.04.30:0.191 $(1+0.00175*28/30)*(1+0.00188)*(1+0.00193)*$ $(1+0.00177)*(1+0.00711)*(1+0.00191*30/30)$ ≒ 1.01633 |

※ 기준시점이 속한 월의 자가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 자가변동률을 기준으로 일수 안 분하여 연장 적용함.

4) 지역요인 비교

| 지역요인 결정에 관한 의견 | 지역요인 비교치 |
|-----------------------------------|----------|
| 대상토지는 거래사례와 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함. | 1.000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인 비교

5.1) 개별요인 비교항목

[상업지대]

| 조건 | 항목 | 세항목 |
|--------|----------------------|--|
| 가로 조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 |
| 접근 조건 | 상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성 | 상업지역중심과의 접근성, 인근교통시설과의 거리 및 편의성 |
| 환경 조건 | 고객의 유동성과의 적합성 | 고객의 유동성과의 적합성 |
| | 인근환경 | 인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성 |
| | 자연환경 | 지반, 지질 등 |
| 획지 조건 | 면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 | 면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지 |
| | 방위, 고저 등 | 방위, 고저, 경사지 |
| | 접면도로 상태 | 각지, 2면획지, 3면획지 |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제정도 | 용도지역, 지구, 구역 등, 용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등) |
| 기타 조건 | 기 타 | 장래의 동향, 기타 |

5.2) 개별요인 비교

| 구분 | 가로조건 | 접근조건 | 환경조건 | 획지조건 | 행정적조건 | 기타조건 | 비교치 |
|---|------|------|------|------|-------|------|-------|
| 1/#2거래사례 | 0.96 | 1.05 | 1.12 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.129 |
| 대상토지는 사례 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세하나, 접근조건(상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성 등) 및 환경조건(고객의 유동성과의 적합성 등)에서 우세하여, 전반적으로 우세함. | | | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 다른 감정평가방법(거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액

| 일련 번호 | 거래사례단가 (원/㎡) | 사정보정 | 시점수정 | 지역요인 | 개별요인 | 산정단가 (원/㎡) | 결정단가 (원/㎡) |
|----------|-----------------|-------|---------|-------|-------|---------------|---------------|
| 1 | 3,169,322 | 1.000 | 1.01633 | 1.000 | 1.129 | 3,636,596 | 3,640,000 |

3. 시산가액 조정 및 토지가액의 결정

『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제1항 및 제2항에 따라 주된방법(공시지가기준법)에 의한 시산가액이 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 의한 시산가액과 비교할 때 상호 가격 신뢰구간을 형성하며, 객관성·적정성·합리성이 인정된다고 판단되는 바, 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 대상토지의 평가단가를 결정함.

| 일련 번호 | 공시지가기준법 (원/㎡) | 거래사례비교법 (원/㎡) | 결정단가 (원/㎡) |
|----------|------------------|------------------|---------------|
| 1 | 3,600,000 | 3,640,000 | 3,600,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 건물 감정평가액 산출과정

1. 재조달원가 산정 및 경제적 내용연수 결정

1) 표준단가의 검토

| 분류번호 | 용도 | 구조 | 급수 | 표준단가 (원/㎡) | 내용연수 |
|-------------|--------------|----------------------|----|---------------|---------------|
| 03-01-05-09 | 점포 및 상가 | 철근콘크리트조/평지붕 | 2 | 1,583,000 | 50 (45~55) |
| 03-01-05-09 | 점포 및 상가 | 철근콘크리트조/평지붕 | 3 | 1,379,000 | 50 (45~55) |
| 04-01-05-09 | 사무실 (저층용) | 철근콘크리트조/5층이하 /평지붕 | 2 | 1,475,000 | 55 (50~60) |
| 04-01-05-09 | 사무실 (저층용) | 철근콘크리트조/5층이하 /평지붕 | 3 | 1,322,000 | 55 (50~60) |

※ 자료출처 : 한국감정평가사협회 발행 건축물재조달원가(2024.01 기준)

2) 부대설비 보정단가 검토

| 설비종류 | 설비내역 | 보정단가(원/㎡) |
|--------------|-------------------|-----------|
| 전기설비 | 기본적인 전기설비 | 재조달원가에 포함 |
| 위생 및 급·배수 설비 | 기본적인 위생 및 급·배수 설비 | |
| 냉·난방 설비 | - | |
| 기타설비 | - | |

※ 자료출처 : 한국감정평가사협회 발행 건축물재조달원가(2024.01 기준)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 재조달원가 및 내용연수 결정

대상건물과 동일·유사한 용도 및 구조의 표준단가를 참작하되, 대상건물의 구조·용도·시공의 정도·마감재 수준·관리상태·장래효용성 등을 고려하여 재조달원가와 경제적 내용연수를 결정함.

| 일련번호 | 층 | 구조 | 용도 | 재조달원가 (원/㎡) | 경제적 내용연수 |
|------|----|------------------------|-----|-------------|----------|
| 2 | 1층 | 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 | 소매점 | 1,450,000 | 50 |
| | 2층 | | 사무소 | 1,450,000 | 50 |

2. 건물단가 산출 및 결정

『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 의거하여 경제적 내용연수를 기준으로 물건의 특성을 고려하여 정액법을 적용함.

| 일련번호 | 층 | 재조달원가 (원/㎡) | 경제적 내용연수 | 실제 경과연수 | 유효 경과연수 | 잔존 가치율 | 건물단가 (원/㎡) |
|------|----|-------------|----------|---------|---------|--------|------------|
| 2 | 1층 | 1,450,000 | 50 | 8 | 8 | 42/50 | 1,218,000 |
| | 2층 | 1,450,000 | 50 | 8 | 8 | 42/50 | 1,218,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정 및 결정의견

1. 감정평가액의 결정

| 구분 | 일련번호 | 사정면적(m ²) | 감정평가액(원) | 비고 |
|-------------|------|-----------------------|---------------|--------------------------------------|
| 토지 | 1 | 487.0 | 1,753,200,000 | 상세내역은 후첨 '토지·건물 감정평가명세표' 참조 |
| 건물 | 2 | 382.72 | 466,152,960 | |
| (제시외 건물) | ㉠ | 20.72 | 15,700,000 | |
| 합 계 | | | 2,235,052,960 | |

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

상기의 감정평가사례 및 거래사례, 인근지역의 가격수준, 대상물건의 시장성 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액의 합리성 및 적정성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

- 이 하 여 백 -

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 중대동 | 131-7 | 대 | 계획관리지역 | 487 | 487 | 3,600,000 | 1,753,200,000 | |
| 소 계 | | | | | | | | ₩1,753,200,000 | |
| 2 | 경기도 광주시 중대동 [도로명주소] 경기도 광주시 순암로 260 | 131-7 위지상 | 제1,2종 근린생활 시설 (소매점, 사무소) | 철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 2층 1층 2층 | 191.36 | 382.72 | 1,218,000 | 466,152,960 | 1,450,000 x 42/50 |
| 소 계 | | | | | | | | ₩466,152,960 | |
| ㉠ | (제시외건물) 경기도 광주시 중대동 | 131-7 위지상 | (계단실) | 철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 옥탑소재 1층 | (20.72) | 20.72 | - | 15,700,000 | |
| 소 계 | | | | | | | | ₩15,700,000 | |
| 합 계 | | | | | | | | ₩2,235,052,960.- | |
| | | | | 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

대상토지는 경기도 광주시 중대동 소재 '중대물빛공원' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 저층의 공동주택, 근린생활시설, 소규모 공장, 농경지 및 임야 등이 혼재하는 노선 상가지대로서, 주위환경은 대체로 보통임.

(2) 교통상황

대상토지까지 차량의 접근이 용이하고, 인근에 노선버스 정류장이 소재하는 등 배차간격 및 운행빈도 등을 고려한 대중교통 사정은 대체로 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

인접지 및 인접도로 대비 등고평탄한 사다리형의 토지로서, 근린생활시설 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

남서측으로 노폭 약 12미터 내외의 아스콘 포장도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 성장관리계획구역(성장관리지역(일반형)), 가축사육제한구역(일부제한구역), 배출시설설치제한지역, 자연보전권역, 공장설립승인지역, 특별대책지역임.

(6) 제시목록 외의 물건

'건물감정평가요항표' 참조.

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

해당사항 없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 : 미상임.
- 기 타 : 해당사항 없음.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

일련번호(2) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상2층 건물로서,
 외 벽 : 외장석 타일 붙임 마감 등,
 내 벽 : 몰탈위 수성페인팅 및 내부 인테리어 마감 등,
 창 호 : 페어글라스 창호임.

(2) 이용상태

1층 : 소매점으로 이용 중임.
 2층 : 사무소로 이용 중임.
 <후첨 "건물개황도" 등 참조>

(3) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 전기설비 등이 구비되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

일련번호(2) 건물 지붕층에 후첨 '건물개황도' 및 사진 등과 같이 적법한 제시외건물[㉠]이 소재하며, 구조·규모·이용상황, 점유위치 및 기존건물에 부합여부 등을 고려할 때 대상 물건의 사용·수익·처분에 미치는 영향은 없는 것으로 판단되는 바, 이에 구매됨이 없이 감정평가하였음.

(5) 공부와의 차이

해당사항 없음.

건물감정평가요항표

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

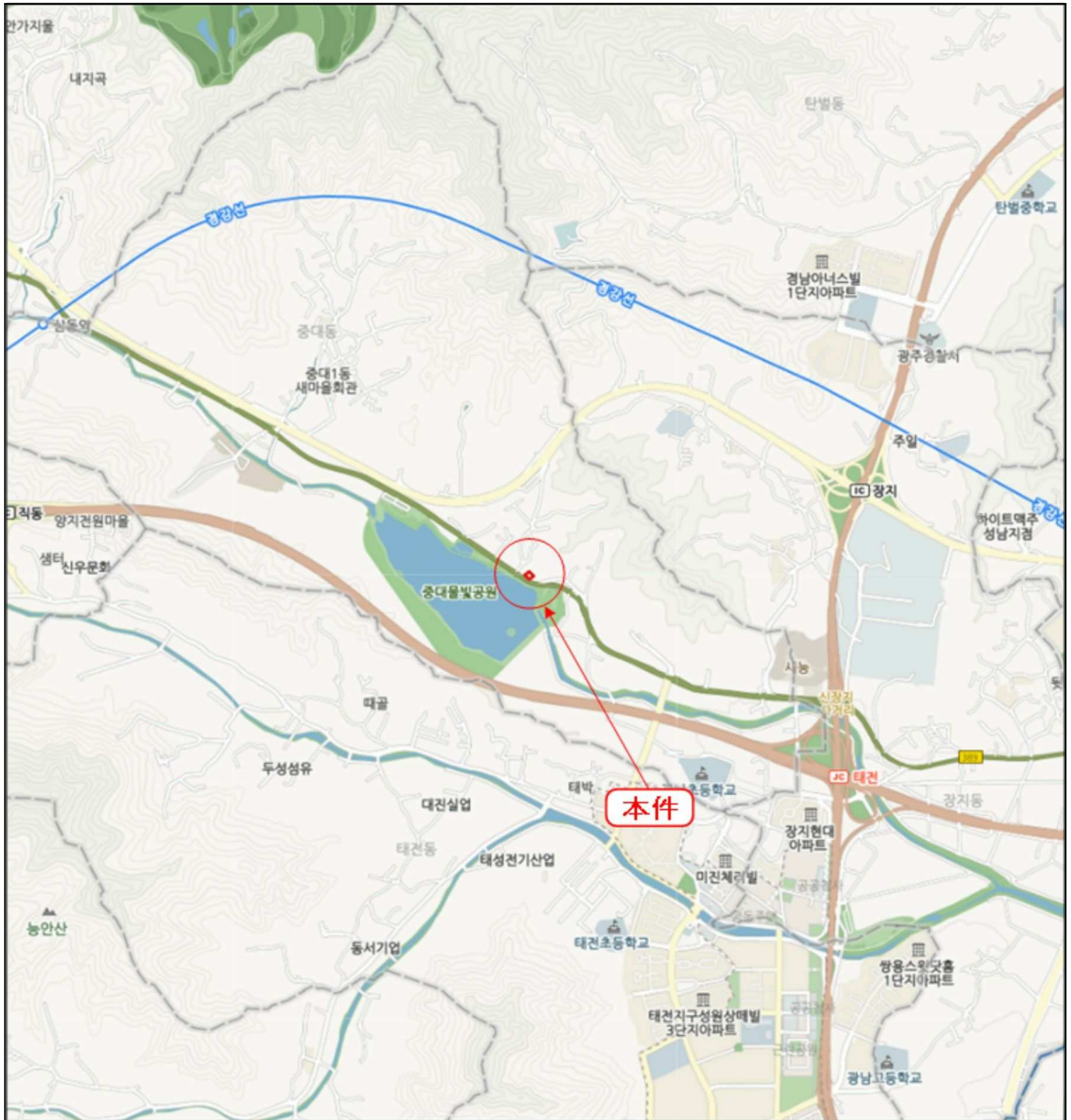
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 : 미상임.
- 기 타 : 해당사항 없음.

광역 위치도



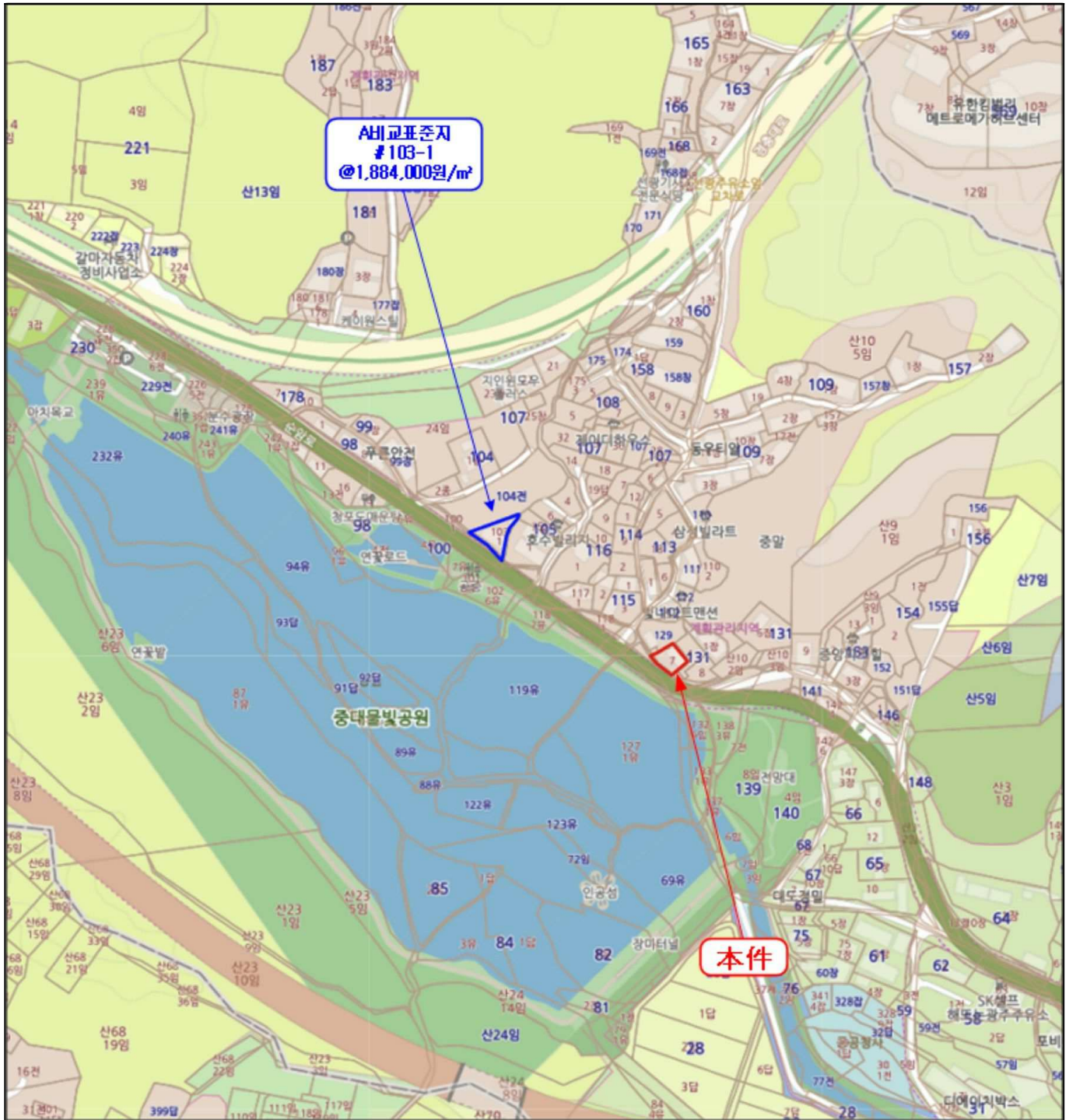
| | |
|-----|----------------------------|
| 소재지 | 경기도 광주시 중대동 131-7 소재 '부동산' |
|-----|----------------------------|



위치도



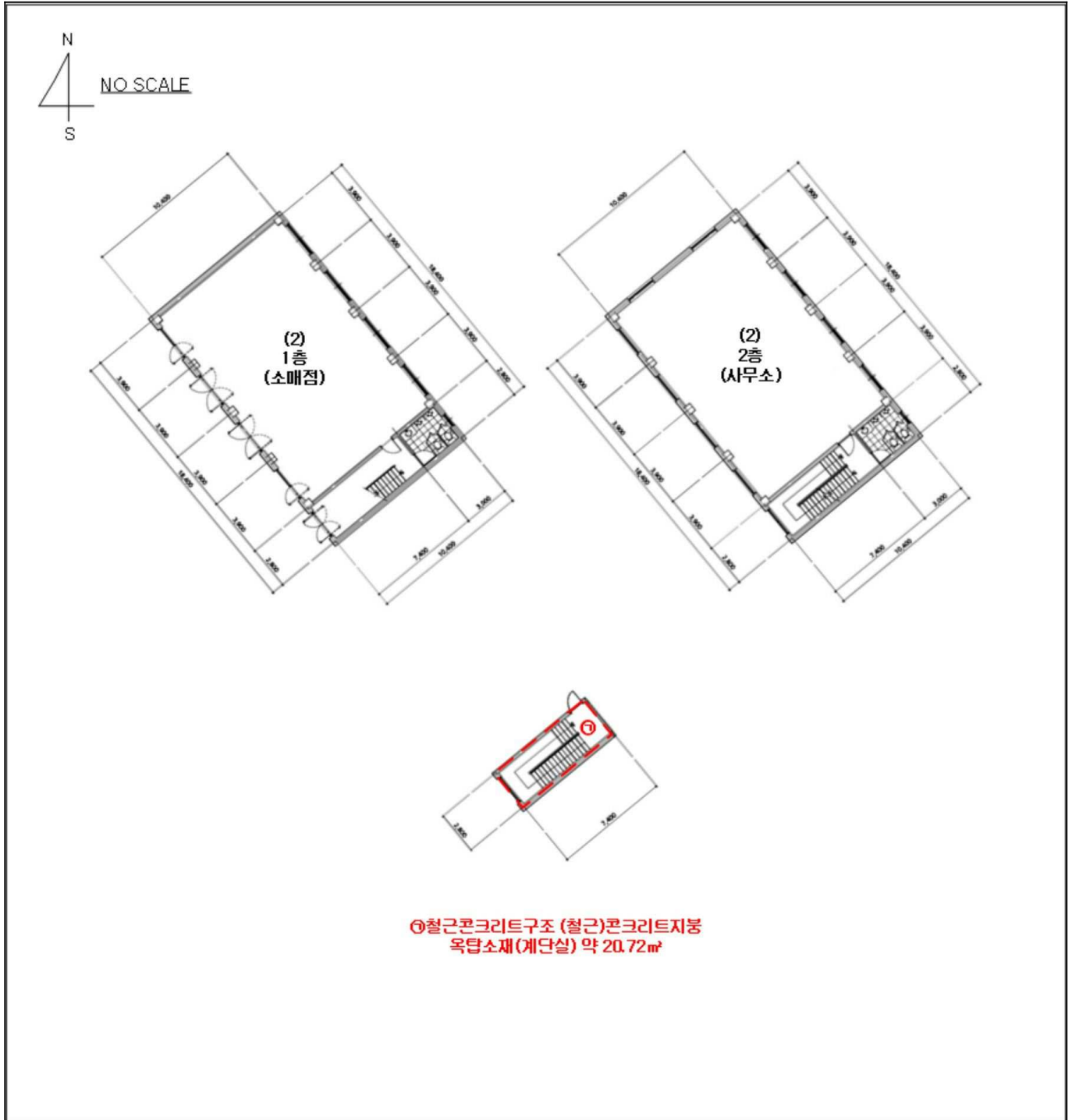
소재지 경기도 광주시 중대동 131-7 소재 '부동산'



지 적 도



건물개황도 및 내부구조도









1



2

