

2025.01.24

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	경기도 광명시 광명동 342의 2필지 블로썸광명주건축물 제1동 제2층 제204호 외
의뢰인	남서울새마을금고 이사장
감정평가서번호	경일10-250120-209

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 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.

감정평가 · 부동산 · 경제가치 컨설팅 전문기관



(주)경일감정평가법인



서울특별시 송파구 중대로 135 (가락동, IT벤처타워동관7층)

☎ (02)2142-3800 FAX.(02)2142-3803

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

배지용

배 지 용



(주)경일감정평가법인

대표이사

김 호 성

(서명 또는 인)



감정평가액	삼십일억이백만원정 (₩3,102,000,000.-)					
의뢰인	남서울새마을금고 이사장		감정평가 목적	공매		
채무자	-		제출처	신영부동산신탁(주)		
소유자 (대상업체명)	신영부동산신탁(주)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.01.21	2025.01.21	2025.01.22	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(㎡)	종류	면적 또는 수량(㎡)	단가	금액
	구분건물	6개호	구분건물	6개호	-	3,102,000,000
	이	하	여	백		
	합계					₩3,102,000,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사					
			김 호 성			



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 광명시 광명동 소재 "광명남초등학교" 남서측 인근에 위치하는 구분건물[주용도: 근린생활시설 및 공동주택, 명칭: 블로섬광명주건축물, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(이하 "구분건물"이라 한다)] 제1동 제2층 제204호 외 5개호로서, 공매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가 대상 물건

(1) 전체 부동산 개요

소재지	경기도 광명시 광명동 342외 2필지 (경기도 광명시 광명로848번길 18)							
명칭 동/층/호수	블로섬광명주건축물 제1동 제2층 제204호 외 5개호							
건물 개황	지목	용도지역	대지면적(㎡)		연면적(㎡)		층수 (지하/지상)	
	대	일반상업 2종일주	734		3,687.55		-2/6	
	주구조	주용도	사용승인일		단지규모			
	철근콘크리트구조 샌드위치판넬지붕	근린생활시설 및 공동주택	2021.06.04		동수	세대/호		
설비현황	난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	도시가스 설비	기타 설비
	○	-	○	○	○	○	○	○

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 평가대상물건 개요

기호	명칭 동/층/호	전유면적(m ²)		공용면적 (m ²)	계약면적 (m ²)	대지권 (m ²)	비고
		공부	사정				
가	블로섬광명주건축물 1/2/204	92.04	92.04	73.17	165.21	32.89	제2종근린 생활시설 (학원)
나	블로섬광명주건축물 1/5/504	84.97	84.97	67.57	152.54	30.36	공동주택 (연립주택)
다	블로섬광명주건축물 1/6/601	55.04	55.04	43.76	98.8	19.67	공동주택 (연립주택)
라	블로섬광명주건축물 1/6/602	59.99	59.99	47.68	107.67	21.43	공동주택 (연립주택)
마	블로섬광명주건축물 1/6/605	58.66	58.66	46.63	105.29	20.95	공동주택 (연립주택)
바	블로섬광명주건축물 1/6/606	64.32	64.32	51.14	115.46	22.98	공동주택 (연립주택)
합계		415.02	415.02	329.95	744.97	148.28	-

3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

■ 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 01월 21일로 하였습니다.

■ 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2025년 01월 21일 입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 기준가치 및 감정평가조건

■ 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

■ 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

5. 기타 참고사항

- 대상물건의 소재지, 지번, 호수, 면적 등은 귀 제시목록을 기준으로 하였으며, 관련 공부서류 (등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등)로 확인하였습니다.
- 본건의 위치확인 및 내부구조 등은 집합건축물대장상의 건축물현황도 및 현 점유부분 등으로 확인하였습니다.
- 본건의 임대내역 확인 및 전입세대 열람은 이해관계인과의 대면에 어려움이 있어 귀 요청에 의거 '임대차 정보제공 요청서 및 전입세대확인서' 로 확인하였으니, 업무 진행시 참고바랍니다.
- 본건은 구분소유 물건으로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제1조 및 제1조의 2 법률에 따른 요건에 부합하며, 견고한 벽체로 되어있습니다.
- 본건은 구분건물로서 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 하는 평가액에서, 귀 요청 및 감정평가 목적에 따라 토지와 건물의 가액을 배분하여 표기하였습니다.
- 본건 기호(다)~(바)는 내부계단을 통해 옥탑 부분에 다락이 소재하는 것으로 집합건축물대장상의 현황도면을 통하여 확인하였는 바, 업무 진행시 참고바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 본건 토지·건물 배분비율은 한국부동산연구원에서 간행한 “집합건물 구분평가시 토지 및 건물 배분비율에 관한 연구” 내 [비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표], “공동주택 토지·건물 배분비율 작성 연구” 내 [최종 공동주택 토지·건물 배분비율표(연립/다세대주택)]를 참고하였습니다.
- 본 감정평가서는 공매 목적의 감정평가로서, 담보 등 다른 목적으로 사용할 수 없으며, 평가 목적을 달리할 경우 평가서의 기재내용, 감정평가액 등이 달라질 수 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 감정평가 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령

■ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가 방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가 방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 본건에 적용한 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가격형성요인과 인근 동·유형 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하되, 동·유형의 수익사례 포착이 어려운 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 따른 수익환원법에 의한 시산가액은 별도 산정치 않았습니다.

본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 의뢰인 요청(평가목적)에 의거 토지·건물을 구분평가하되 배분비율은 건물과 토지의 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법에 의한 비준가격에서 한국부동산연구원 등이 제시한 “집합건물 구분평가지 토지 및 건물 배분비율에 관한 연구” 내 [비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표], “공동주택 토지·건물 배분비율 작성 연구” 내 [최종 공동주택 토지·건물 배분비율표(연립/다세대주택)]에 의거 배분하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 산출

1. 비교 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산 거래사례

기호	소재지	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	이용상황	거래금액 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인일
A	광명동 342-5	센트럴광명 -/3/306	90.53	근린생활시설	433,692,640	4,790,000	2023.06.26
							2021.10.26
B	광명동 346-46	광명현대타운 -/3/303	136.84	근린생활시설	615,000,000	4,490,000	2023.01.26
							2006.11.02
C	광명동 739-7	아리안 -/3/301	96.82	근린생활시설	410,000,000	4,230,000	2024.03.20
							2015.07.16
D	광명동 158-527	태산하우징 -/4/401	36.88	근린생활시설	138,000,000	3,740,000	2024.01.29
							2014.05.26
E	광명동 33	지엠퍼스트 -/2/203	44	근린생활시설	269,192,000	6,120,000	2023.07.20
							2020.04.27
F	광명동 52-8	모더니스트주건축물 1/2/201	118.14	근린생활시설	610,000,000	5,160,000	2023.12.29
							2022.08.16
G	광명동 342외	블로섬광명주건축물 1/3/303	56.5	연립주택	400,000,000	7,080,000	2024.03.16
							2021.06.04
H	광명동 242-6	아리안 -/5/502	43.39	다세대주택	302,500,000	6,970,000	2024.04.14
							2016.04.28
I	광명동 104-12	엘리시안 -/7/701	49.42	다세대주택	350,000,000	7,080,000	2024.04.23
							2016.01.06
J	광명동 759-6	파라다이스빌 -/5/503	35.09	다세대주택	269,000,000	7,670,000	2024.09.26
							2013.08.21
K	광명동 281-42외	리벤하임 -/5/501	68.88	다세대주택	500,000,000	7,260,000	2024.08.13
							2020.01.06
L	광명동 52-8	모더니스트주건축물 1/7/701	84.09	다세대주택	705,000,000	8,380,000	2023.09.13
							2022.08.16
M	광명동 31-3	주건축물 1/8/802	52.915	다세대주택	460,000,000	8,690,000	2023.01.25
							2020.08.14
N	광명동 94-1	어반하우스 -/7/701	43.65	도시형생활 주택	387,000,000	8,870,000	2022.04.02
							2017.06.26

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 비교 거래사례의 선정 및 사유

상기 사례 중 본건 인근에 소재하고, 본건과 동일 건물 내에 소재하며 본건과 물적 유사성이 높아 비교 가능성이 높은 "거래사례(A)"를 "기호(가)", "거래사례(G)"를 "기호(나)~(바)"의 비교 사례로 선정하였습니다.

2. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다. (1.000)

3. 시점수정

사례 기호(A) : 본건 기호(가)

본건은 구분건물(근린생활시설)로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 자가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한 바, 한국부동산원이 조사·발표하는 경기 광명철산 (집합상가) (상업용 부동산 지역별 자본수익률표) 자본수익율을 적용하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였습니다.

(출처 : 한국부동산원 조사발표)

기 간	자본수익률(%)	비 고
2023년 2분기	0.44	2023년 2분기 수익률
2023년 3분기	0.75	2023년 3분기 수익률
2023년 4분기	0.08	2023년 4분기 수익률
2024년 1분기	1.41	2024년 1분기 수익률
2024년 2분기	1.47	2024년 2분기 수익률

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 간	자본수익률(%)	비 고
2024년 3분기	1.23	2024년 3분기 수익률
2024년 4분기	-	2024년 4분기 수익률
2023.06.26 ~ 2025.01.21	1.06644	$(1+0.0044*5/91)*(1+0.0075)*(1+0.0008)*$ $(1+0.0141)*(1+0.0147)*(1+0.0123)*$ $(1+0.0123*113/92) \approx 1.06644$

사례 기호(G) : 본건 기호(나) ~ (바)

본건은 구분건물(연립주택)로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한 바, 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 중 경기 서해안권 (연립다세대) 매매가격지수를 적용하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정 하였습니다.

(출처 : 한국부동산원 조사발표)

구 분	적 용 치	비 고
사례의 매매시점 당시 매매가격지수	100.2	2024.02
기준시점 당시 매매가격지수	99.9	2024.12
시점수정치	0.99701	99.9 / 100.2

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 가치형성요인 비교

■ 상업용

[본건 기호(가) / 사례 기호(A)]

조 건	항 목	비교치	비 고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	0.97	본건은 사례 대비 고객 유동성과의 적합성 등에서 열세합니다.
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	대체로 유사합니다.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.10	본건은 사례 대비 층별 효용 등에서 우세합니다.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사합니다.
개 별 요 인 비 교 치		1.067	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 주거용

[본건 기호(나) / 사례 기호(G)]

조 건	항 목	비교치	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례는 동일 건물 내에 소재합니다.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 층세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례는 동일 건물 내에 소재합니다.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	본건은 사례 대비 전유부분의 면적 등에서 열세하나, 층별 효용 등에서 우세하여, 전반적으로 대등합니다.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사합니다.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 주거용

[본건 기호(다,바) / 사례 기호(G)]

조 건	항 목	비교치	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례는 동일 건물 내에 소재합니다.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례는 동일 건물 내에 소재합니다.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.20	본건은 사례 대비 층별 효용 및 다락 소재 여부 등에서 우세합니다. 본건은 사례 대비 층별 효용 및 향별 효용, 다락 소재 여부 등에서 우세합니다.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사합니다.
개 별 요 인 비 교 치		1.200	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 주거용

[본건 기호(라,마) / 사례 기호(G)]

조 건	항 목	비교치	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	본건과 사례는 동일 건물 내에 소재합니다.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례는 동일 건물 내에 소재합니다.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.18	본건은 사례 대비 내부 평면방식 등에서 열세하나, 층별 효용 및 다락 소재 여부 등에서 우세하여, 전반적으로 우세합니다.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사합니다.
개 별 요 인 비 교 치		1.180	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 거래사례비교법에 의한 단가 산정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
가	4,790,000	1.000	1.06644	1.067	5,450,500	5,450,000
나	7,080,000	1.000	0.99701	1.000	7,058,830	7,060,000
다	7,080,000	1.000	0.99701	1.200	8,470,596	8,470,000
라	7,080,000	1.000	0.99701	1.180	8,329,420	8,330,000
마	7,080,000	1.000	0.99701	1.180	8,329,420	8,330,000
바	7,080,000	1.000	0.99701	1.200	8,470,596	8,470,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
가	블로섬광명주건축물 1/2/204	92.04	5,450,000	501,618,000	502,000,000
나	블로섬광명주건축물 1/5/504	84.97	7,060,000	599,888,200	600,000,000
다	블로섬광명주건축물 1/6/601	55.04	8,470,000	466,188,800	466,000,000
라	블로섬광명주건축물 1/6/602	59.99	8,330,000	499,716,700	500,000,000
마	블로섬광명주건축물 1/6/605	58.66	8,330,000	488,637,800	489,000,000
바	블로섬광명주건축물 1/6/606	64.32	8,470,000	544,790,400	545,000,000
합 계		415.02	-	-	3,102,000,000

2. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

(1) 유사물건 가격 수준

구 분	가격수준 (전유면적 기준)	비 고
근린생활시설	5,000,000~5,500,000원/㎡	기호(가) 유사
연립주택	6,800,000~7,200,000원/㎡	기호(나) 유사
연립주택	8,000,000~8,500,000원/㎡	기호(다)~(라) 유사

층, 위치, 구조, 규모, 접근성, 환경 등에 따라 가격차이가 발생 할 수 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 인근 유사부동산 평가사례

기호	소재지	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	이용상황	평가액 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
							사용승인일	
1	광명동 334-11외	금반석시티빌 -1/104	50.97	근린생활 시설	210,000,000	4,120,000	2024.07.31	시가 참고
							2003.04.17	
2	광명동 289-19	이름빌리지 -2/201	46.525	근린생활 시설	140,000,000	3,010,000	2022.07.15	담보
							2022.07.15	
3	광명동 242-6	아리안 -2/201	114.06	근린생활 시설	344,000,000	3,020,000	2022.01.26	담보
							2016.04.28	
4	광명동 149-2	와세다빌딩 -4/401	99.77	근린생활 시설	549,000,000	5,500,000	2022.11.25	담보
							2007.06.21	
5	광명동 344	광명퍼스트스위첸 -2/근생-205	31.8	근린생활 시설	172,000,000	5,410,000	2024.07.11	담보
							2024.05.01	
6	광명동 342외	블로섬광명주건축물 1/1/105	38.28	근린생활 시설	440,000,000	11,500,000	2021.09.08	담보
							2021.06.04	
7	광명동 342외	블로섬광명주건축물 1/3/305	58.66	연립주택	425,000,000	7,250,000	2024.02.02	경매
							2021.06.04	
8	광명동 276-12	한진펠리스 -4/401	60.77	다세대 주택	441,000,000	7,260,000	2024.10.19	경매
							2021.12.31	
9	광명동 295-27외	탑클래스빌 -7/702	59.73	다세대 주택	427,000,000	7,150,000	2023.05.24	담보
							2020.02.11	
10	광명동 158-120	비발디캐슬 -4/401	55.66	다세대 주택	448,000,000	8,050,000	2022.07.20	시가 참고
							2016.07.29	
11	광명동 295-27외	탑클래스빌 -7/701	60.9	다세대 주택	471,000,000	7,730,000	2024.05.09	경매
							2020.02.11	
12	광명동 289-19	이름빌리지 -8/801	55.08	다세대 주택	470,000,000	8,530,000	2022.07.15	담보
							2022.07.15	

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조

※ 출처: 감정평가정보(KAPA HUB PLUS)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 경매시장 추이(1년간 평균 낙찰가율)

(인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	경기			광명시			광명동		
구분	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)
상가/근린상가	61.76	58.76	651	46.63	32.77	25	24.89	25.07	19
집합건물/연립	71.02	69.66	214	0	0	0	0	0	0

3. 감정평가액의 결정 의견

상기 참고가격 자료(유사물건 가격 수준, 인근 유사부동산 평가사례, 경매시장 추이)를 종합 참작하여 분석한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

4. 대상 물건의 감정평가액

감 정 평 가 액 (원)

3,102,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 토지·건물의 가액 배분

1. 토지·건물 배분비율의 결정방법

토지·건물 배분비율은 한국부동산연구원에서 간행한 " 집합건물 구분평가시 토지 및 건물 배분 비율에 관한 연구 " 내 [비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표], "공동주택 토지·건물 배분비율 작성 연구" 내 [최종 공동주택 토지·건물 배분비율표(연립/다세대주택)]를 근거로 하여 본건의 물건별 특성 및 본건의 원가산정에 의한 토지·건물 비율 등을 고려하였습니다.

【비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표 - 한국부동산연구원】

(단위: %)

구 분		해당층												
		지하		1층		2층		3~5층		6~10층		11층 이상		
		토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	
상 가 건 물	서울	5층 이하	65~70	30~35	45~50	50~55	55~65	35~45	60~65	35~40				
		6층 이상	60~70	30~40	40~50	50~60	50~60	40~50	55~70	30~45	70~75	25~30		
	수도권 (서울 제외)	5층 이하	60~65	35~40	35~45	55~65	45~55	45~55	50~55	45~50				
		6층 이상	50~60	40~50	30~40	60~70	40~50	50~60	45~55	45~55	55~65	35~45		
	광역시 (인천 제외)	5층 이하	45~50	50~55	35~45	55~65	45~55	45~55	50~55	45~50				
		6층 이상	40~50	50~60	25~35	65~75	40~50	50~60	45~55	45~55	50~60	40~50		
	지방	5층 이하	50~55	45~50	25~35	65~75	35~45	55~65	40~45	55~60				
		6층 이상	40~50	50~60	20~30	70~80	25~35	65~75	30~40	60~70	30~40	60~70		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구 분		해당층												
		지하		1층		2층		3~5층		6~10층		11층 이상		
		토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	
오피스건물	서울	10층 이하	65~ 70	30~ 35	45~ 50	50~ 55	45~ 55	45~ 55	55~ 65	35~ 45	60~ 65	35~ 40		
		11층 이상	50~ 60	40~ 50	30~ 40	60~ 70	40~ 50	50~ 60	43~ 53	47~ 57	55~ 60	40~ 45	50~ 60	40~ 50
	수도권 (서울 제외)	10층 이하	55~ 60	40~ 45	30~ 35	65~ 70	35~ 45	55~ 65	35~ 45	55~ 65	30~ 40	60~ 70		
		11층 이상	50~ 60	40~ 50	25~ 35	65~ 75	30~ 40	60~ 70	28~ 38	62~ 72	25~ 35	65~ 75	25~ 35	65~ 75
	광역시 (인천 제외)	10층 이하	55~ 60	40~ 45	30~ 35	65~ 70	35~ 45	55~ 65	40~ 50	50~ 60	40~ 50	50~ 60		
		11층 이상	40~ 50	50~ 60	25~ 35	65~ 75	30~ 40	60~ 70	33~ 43	57~ 67	30~ 40	60~ 70	30~ 40	60~ 70
	지방	10층 이하	50~ 55	45~ 50	20~ 30	70~ 80	30~ 40	60~ 70	35~ 45	55~ 65	35~ 45	55~ 65		
		11층 이상	45~ 55	45~ 55	20~ 30	70~ 80	25~ 35	65~ 75	27~ 37	63~ 73	30~ 35	65~ 70	25~ 35	65~ 75

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구 분		토지	건물	
오피스텔	서울	5층 이하	55~60	40~45
		6~10층	45~55	45~55
		11층 이상	40~50	50~60
	수도권 (서울 제외)	5층 이하	30~35	65~70
		6~10층	25~35	65~75
		11층 이상	20~30	70~80
	광역시 (인천 제외)	5층 이하	35~40	60~65
		6~10층	28~38	62~72
		11층 이상	20~30	70~80
	지방	5층 이하	25~30	70~75
		6~10층	20~30	70~80
		11층 이상	18~28	72~82

주 1 : 본 배분비율은 배분비율 산정방법 중 토지차감법을 주되게 적용함

주 2 : 비주거용 집합건물의 평가는 건물의 위치, 주변 환경 등에 따라 크게 달라지므로, 당해 토지 및 건물의 지역 요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제약요인을 고려하여 각각의 사례에 따라 적의 조정할 수 있음(즉, 상기 범위를 초화하여 적용할 수 있음)

주 3 : 본 배분비율은 비주거유형별로 주된 용도를 기준으로 산정되었으니, 부속용도인 경우 적의 조정하여 적용해야 함

주 4 : 지하층의 배분비율은 자료의 한계로 인하여 기준층(상가건물: 1층, 오피스건물 2층)에 층별 효용비를 적용한 부동산가격을 기초로 산정한 것으로, 평가사례에 따라 적의 조정해야 함

주 5 : 실증분석에서 자료수가 충분치 않거나 일부 평가 경향과 일치하지 않은 구간은 전후(前後) 구간의 배분비율, 기존비율 등을 고려하여 배분비율을 제시하였으며, 자료의 한계로 인한 오류가 포함될 가능성이 있음

※ 출처: 집합건물 구분평가시 토지·건물 배분비율에 관한 연구 (2024.06, 한국부동산연구원)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【최종 공동주택 토지·건물 배분비율표(연립/다세대주택)】

구 분	5년 이하		6~10년		11~15년		16~20년		21~25년		26~30년		30년 초과	
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
전국	3	7	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4
서울	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
도심권	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1	9	1
동북권	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
동남권	7	3	8	2	8	2	8	2	8	2	9	1	9	1
서남권	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
서북권	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
수도권	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
경기	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
경부권역	5	5	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
서해안권역	4	6	5	5	5	5	6	4	6	4	7	3	8	2
경의권역	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
경원권역	3	7	3	7	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3
동부권역	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3
인천	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
5대 광역시	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
기타 도지역	3	7	3	7	3	7	4	6	4	6	5	5	6	4

주 1 : 본 배분비율표는 토지와 건물가격의 합산가액에서 토지와 건물가격 비율을 산출하는 구분합산법을 적용하였음

주 2 : 본 배분비율표는 공동주택의 각 동(棟)별 1층의 1개 호를 기준으로 산정하였음

주 3 : 제시된 배분비율은 셀 구간별 평균비율이며, 분석자료의 한계로 인한 오류가 포함될 가능성 있음

주 4 : 분석결과 일부 평가경향과 일치하지 않은 구간은 전후(前後) 구간의 배분비율, 상위권역의 배분비율, 기존비율 등을 고려하여 배분비율을 제시하였음

주 5 : 공동주택의 토지·건물배분비율은 상기 제시된 배분비율을 참조하되, 당해 상황을 고려하여 각각의 사례에 따라 적의 조정할 수 있음

주 6 : 서울, 경기지역의 세부 지역구분은 다음과 같음

구분	상세 지역	
서울	도심권	종로구, 중구, 용산구
	동북권	도봉구, 노원구, 강북구, 성북구, 중랑구, 동대문구, 성동구, 광진구
	동남권	서초구, 강남구, 송파구, 강동구
	서남권	동작구, 관악구, 금천구, 영등포구, 구로구, 양천구, 강서구
	서북권	은평구, 서대문구, 마포구
경기도	경부권	수원시, 성남시, 용인시, 과천시, 안양시, 군포시, 의왕시, 안성시
	서해안권	안산시, 부천시, 광명시, 시흥시, 화성시, 오산시, 평택시
	경의권	고양시, 김포시, 파주시
	경원권	의정부시, 양주시, 동두천시, 포천시, 연천군
	동부권	남양주시, 광주시, 이천시, 구리시, 하남시, 양평군, 여주군, 가평군

※ 출처: 집합건물 구분 평가시 토지건물 배분비율에 관한 연구(2021, 한국부동산연구원)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 토지·건물 배분비율의 결정

본건 기호(가)(근린생활시설), 기호(나)~(바)(연립주택)은 상기 자료 등을 종합적으로 고려하여 본건 구분건물의 토지·건물 배분비율을 40% : 60% 으로 결정하였습니다.

3. 토지·건물 배분가액의 결정

기호	명칭 동/층/호	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	시산가액 (원)	배분율(%)		결정가액(원)	
					토지	건물	토지	건물
가	블로섬광명주건축물 1/2/204	92.04	32.89	502,000,000	40	60	200,800,000	301,200,000
나	블로섬광명주건축물 1/5/504	84.97	30.36	600,000,000	40	60	240,000,000	360,000,000
다	블로섬광명주건축물 1/6/601	55.04	19.67	466,000,000	40	60	186,400,000	279,600,000
라	블로섬광명주건축물 1/6/602	59.99	21.43	500,000,000	40	60	200,000,000	300,000,000
마	블로섬광명주건축물 1/6/605	58.66	20.95	489,000,000	40	60	195,600,000	293,400,000
바	블로섬광명주건축물 1/6/606	64.32	22.98	545,000,000	40	60	218,000,000	327,000,000

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	경기도 광명시 광명동 [도로명주소] 경기도 광명시 광명로 848번길 18	342, 337-3, 337-51 블로섬 광명 주건축물 제1동	근린생활 시설 및 공동주택	철근콘크리트구조 샌드위치판넬지붕 6층 지2층 지1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 옥탑1층 (연면적제외)				
1	"	342	대	일반상업지역	318			
2	"	337-3	대	일반상업지역 제2종일반 주거지역	167			
3	"	337-51	대	일반상업지역	249			
가				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제204호 1~3 소유권대지권	92.04 32.89 734	92.04 32.89	502,000,000 배분내역 토 지: 200,800,000 건 물: 301,200,000	공용면적 73.17㎡ 포함

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
나				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제504호	84.97	84.97	600,000,000	공용면적 67.57㎡ 포함
					30.36			
				1~3 소유권대지권	-----	30.36		
					734			
						토지·건물	배분내역	
						토 지:	240,000,000	
						건 물:	360,000,000	
다				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제601호	55.04	55.04	466,000,000	공용면적 43.76㎡ 포함
					19.67			
				1~3 소유권대지권	-----	19.67		
					734			
						토지·건물	배분내역	
						토 지:	186,400,000	
						건 물:	279,600,000	
라				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제602호	59.99	59.99	500,000,000	공용면적 47.68㎡ 포함
					21.43			
				1~3 소유권대지권	-----	21.43		
					734			
						토지·건물	배분내역	
						토 지:	200,000,000	
						건 물:	300,000,000	


구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
마				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제605호	58.66	58.66	489,000,000	공용면적 46.63㎡ 포함
				1-3 소유권대지권	20.95	20.95		
					----- 734			
						토지·건물 토 지: 195,600,000 건 물: 293,400,000	배분내역	
바				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제606호	64.32	64.32	545,000,000	공용면적 51.14㎡ 포함
				1-3 소유권대지권	22.98	22.98		
					----- 734			
						토지·건물 토 지: 218,000,000 건 물: 327,000,000	배분내역	
합 계							₩3,102,000,000.-	
			이	하	여	백		

구분건물감정평가요항표(1)

위 치	본건은 경기도 광명시 광명동 소재 '광명남초등학교' 남서측 인근에 위치합니다.
주 위 환 경	본건 인근으로 동유형의 주상용 건물, 다세대 및 연립주택, 근린생활시설이 소재하고 있는 등 주위환경은 보통시됩니다.
교 통 상 황	본건까지 차량진입 가능하며, 인근으로 버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통시됩니다.
토지의 형상 및 이용상황	본건은 인접필지 및 도로대비 등고 평탄한 3필 일단의 사다리형 토지로서 주상용 건부지로 이용 중입니다.
인 접 도 로 상 황	본건 필지 동측으로 노폭 약 6미터 내외의 포장도로와 접하고있습니다.
토지이용계획 관 계	<p>기호(1) 토지 : 일반상업지역, 제1종지구단위계획구역, 상대보호구역(광명남초등학교 해당 교육청에 문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 재정비촉진지구(재정비촉진지구)<도시재정비 촉진을 위한 특별법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(2024-02-26)(국토교통부 공고 제2024-230호~2027.3.1.).</p> <p>기호(2) 토지 : 일반상업지역, 제2종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역(2013-01-09), 상대보호구역(2013-05-29)(광명남초등학교해당 교육청에 문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 재정비촉진지구(재정비촉진지구)<도시재정비 촉진을 위한 특별법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(2024-02-26)(국토교통부 공고 제2024-230호~2027.3.1.).</p> <p>기호(3) 토지 : 일반상업지역, 제1종지구단위계획구역(2013-01-09), 상대보호구역(2013-05-29)(광명남초등학교해당 교육청에 문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 재정비촉진지구(재정비촉진지구)<도시재정비 촉진을 위한 특별법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(2024-02-26)(국토교통부 공고 제2024-230호~2027.3.1.).</p>
주 위 전 경	

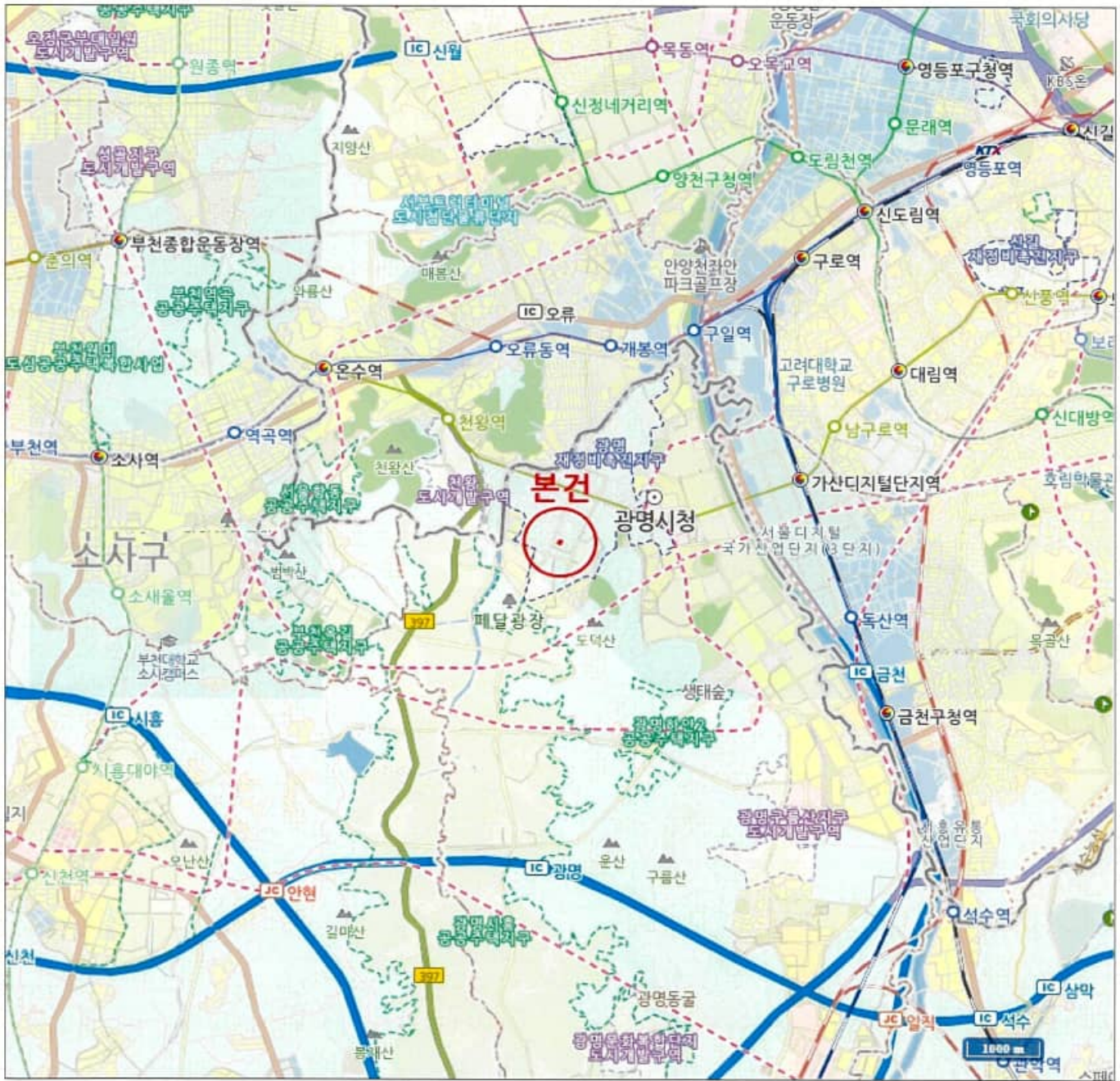
구분건물감정평가요항표(2)

<p>건물구조</p>	<p>철근콘크리트구조 샌드위치판넬지붕 6층 건 내 제2층 제204호 외 5개호로서, (사용승인일 : 2021.06.04) 외 벽 : 석재 붙임 마감 등 내 벽 : 몰탈 위 페인트 마감, 벽지 및 일부 타일 마감 등 창 호 : 사시창호 마감 등입니다.</p>
<p>이용상황</p>	<p>기호(가) : 공부상 근린생활시설로 등재되어있습니다. 기호(나)~(바) : 공부상 연립주택으로 등재되어있습니다. ※ 자세한 사항은 후면 " 건물개황도 " 참고 바랍니다.</p>
<p>부대설비</p>	<p>본건 기본적인 위생 및 급·배수설비, 난방설비, 도시가스설비, 소화전설비, 화재탐지 및 경보설비, 승강기설비, 기타설비(스프링클러설비) 등이 구비되어있습니다.</p>
<p>부합물 및 종물관계</p>	<p>기호(다)~(바)는 내부계단을 통해 옥탑 부분에 다락이 소재하는 것으로 집합건축물대장상의 현황도면을 통하여 확인하였습니다.</p>
<p>임대상황</p>	<p>-.</p>
<p>공부와의 차이 및 기타사항</p>	<p>-.</p>
<p>본건전경</p>	

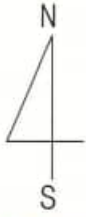
광역 위치도



소재지	경기도 광명시 광명동 일대
-----	----------------



상 세 위 치 도(근린생활시설)



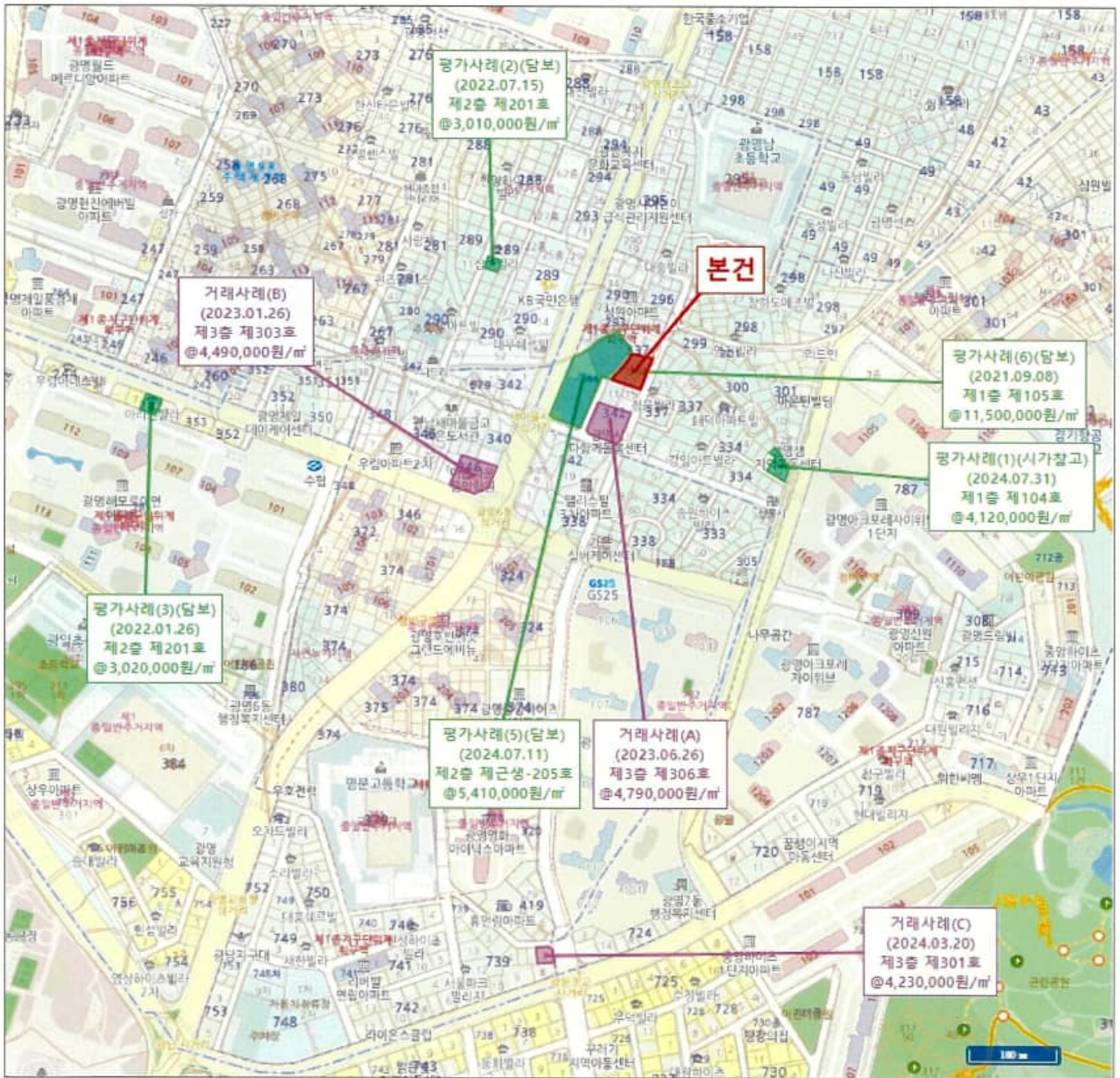
소재지	경기도 광명시 광명동 342의 2필지 블로섬광명주건축물 제1동 제2층 제204호 외
-----	--



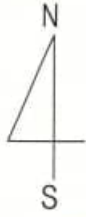
상 세 위 치 도(근린생활시설)



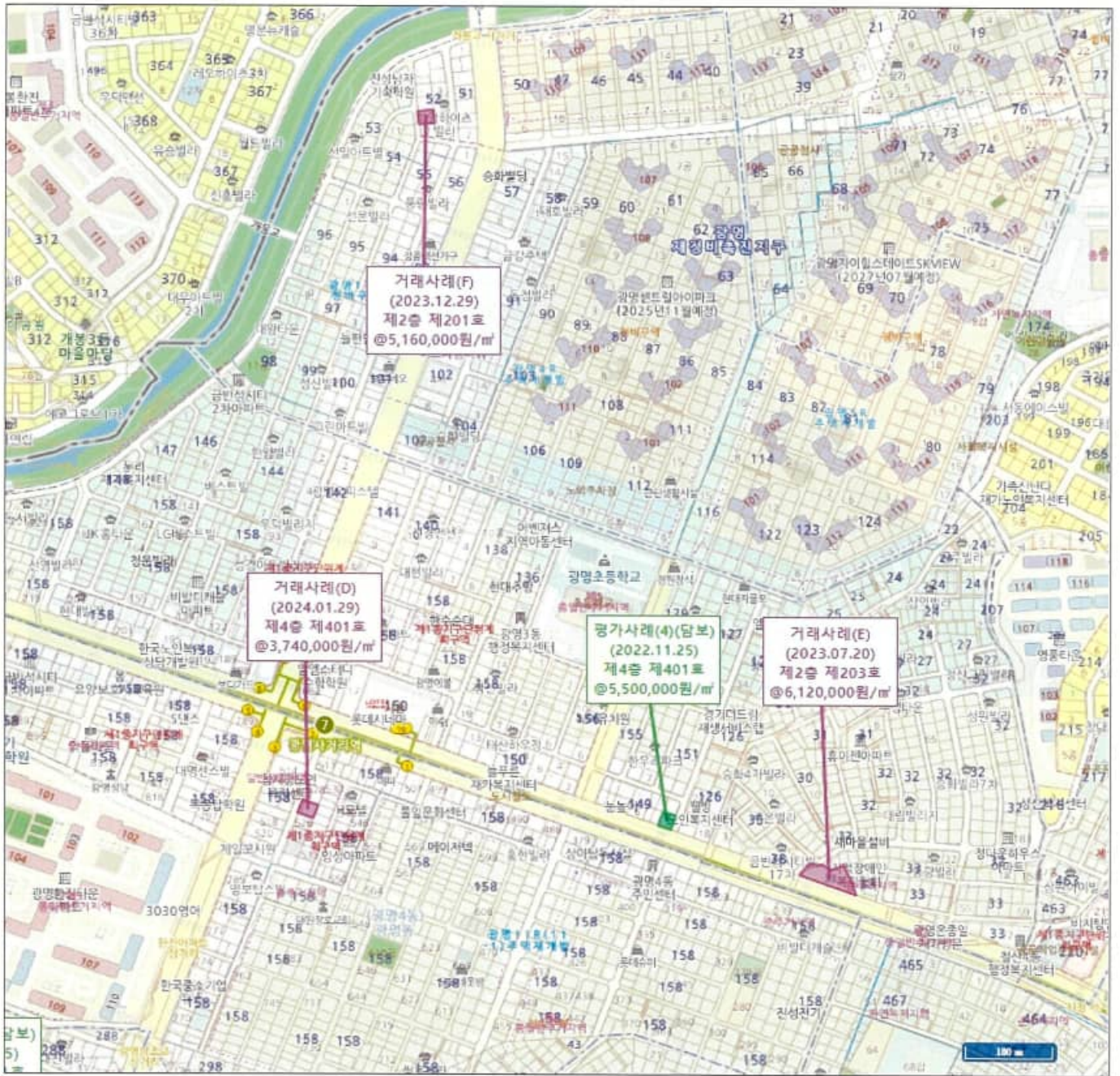
소재지	경기도 광명시 광명동 342외 2필지 블로섬광명주건축물 제1동 제2층 제204호 외
-----	--



상 세 위 치 도(근린생활시설)



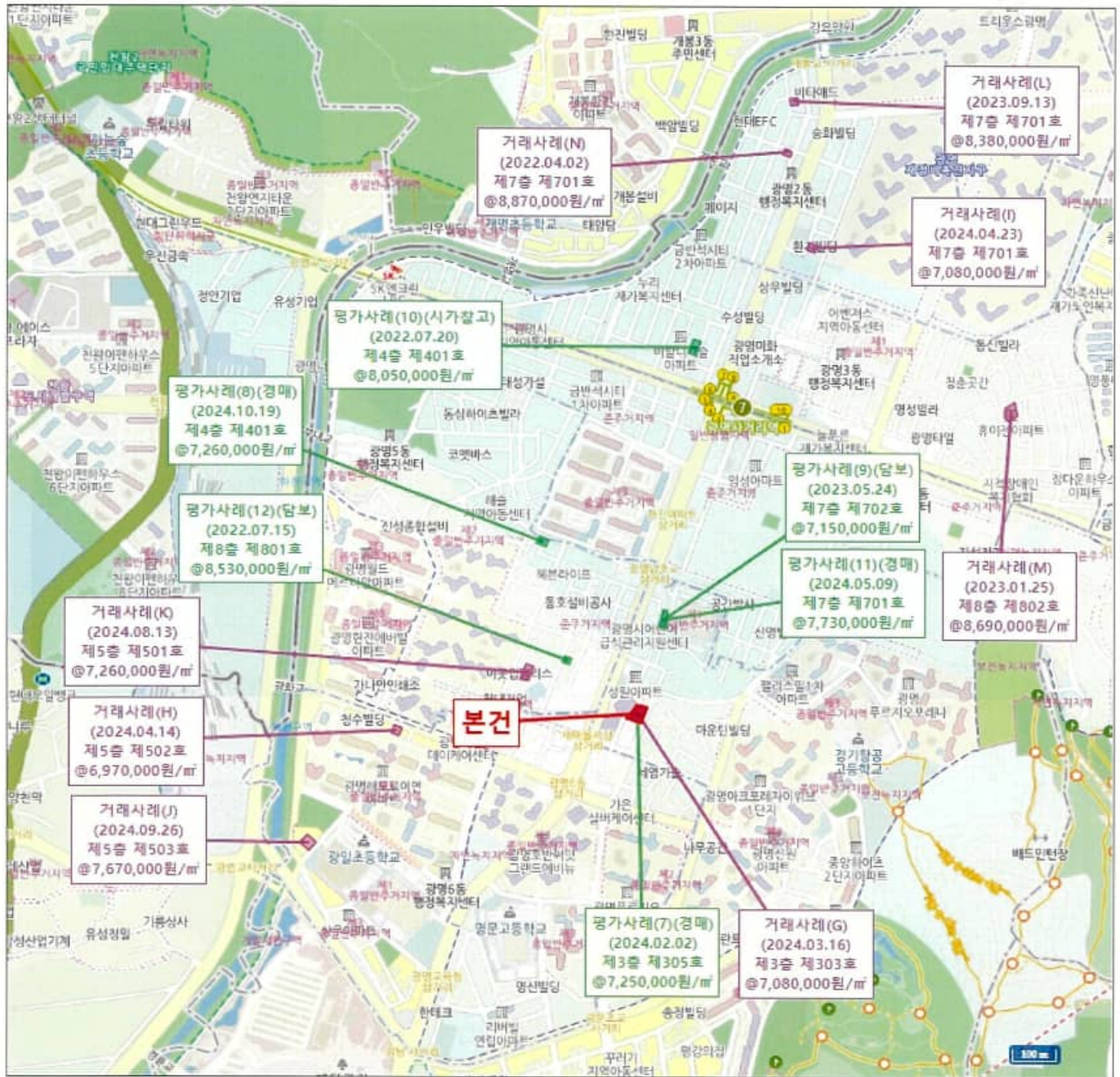
소재지	경기도 광명시 광명동 342외 2필지 블로섬광명주건축물 제1동 제2층 제204호 외
-----	--



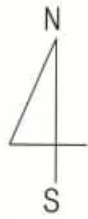
상 세 위 치 도(연립주택)



소재지	경기도 광명시 광명동 342외 2필지 블로섬광명주건축물 제1동 제2층 제204호 외
-----	--



상 세 위 치 도(연립주택)



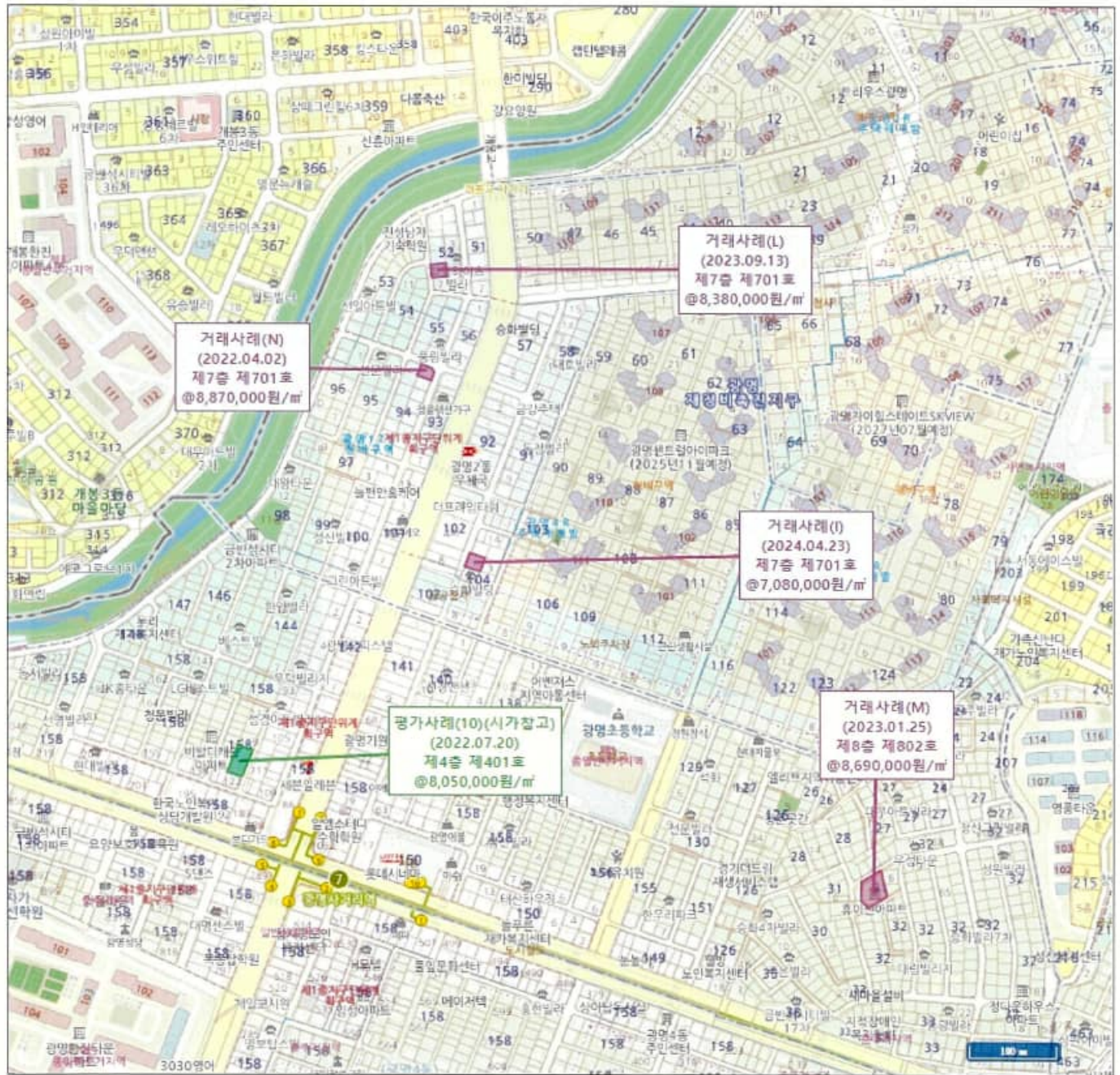
소재지	경기도 광명시 광명동 342의 2필지 블로썸광명주건축물 제1동 제2층 제204호 외
-----	--



상 세 위 치 도(연립주택)



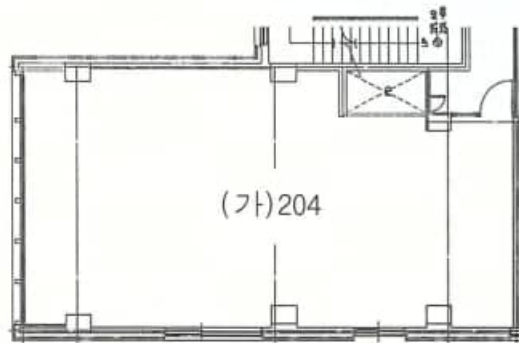
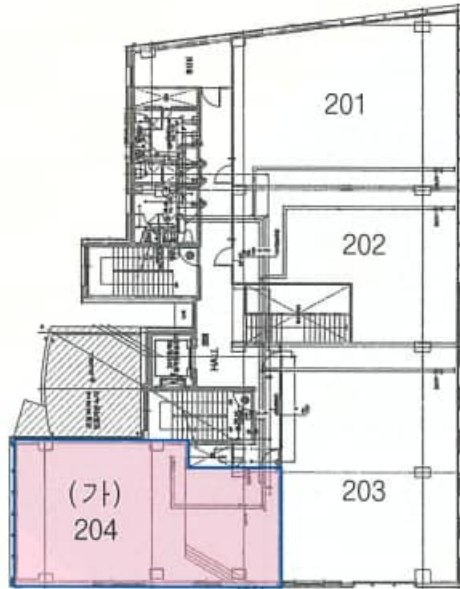
소재지	경기도 광명시 광명동 342외 2필지 블로섬광명주건축물 제1동 제2층 제204호 외
-----	--



건물개황도

4

호별배치도

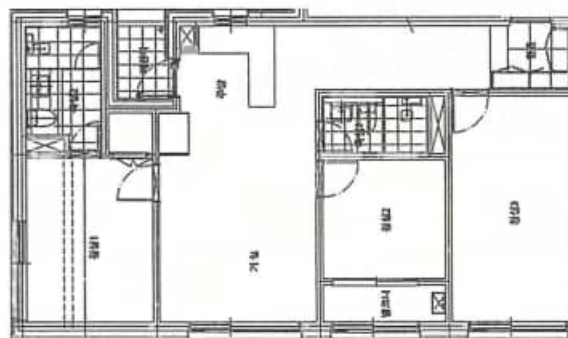
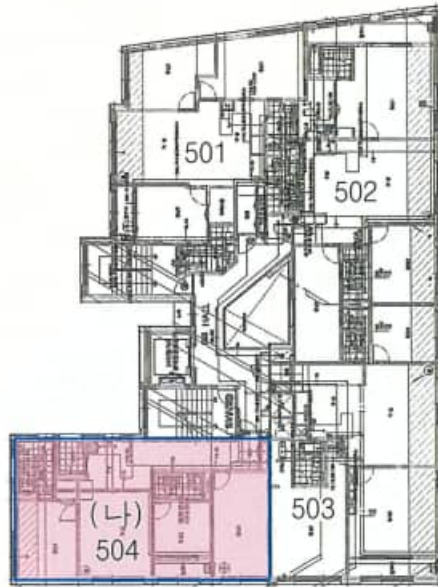


< 블로섬광명주건축물 제1동 제2층 >

건물개황도

4

호별배치도

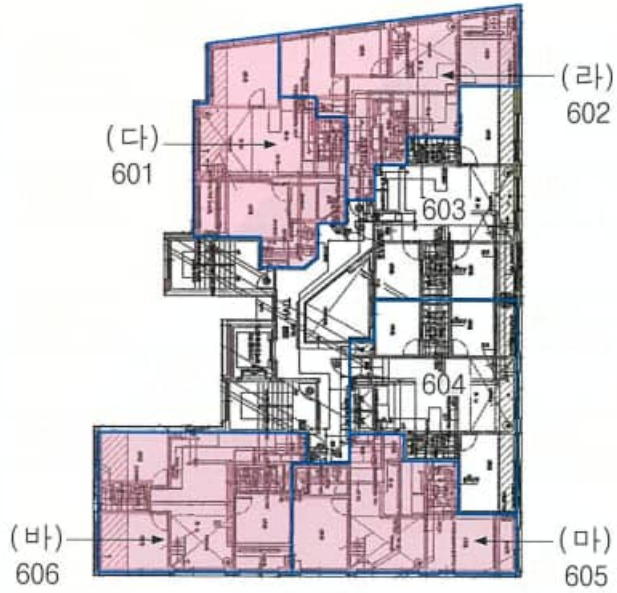


< 블로섬광명주건축물 제1동 제5층 >

건물개황도



호별배치도



(다) 601



(라) 602



(마) 605



(바) 606

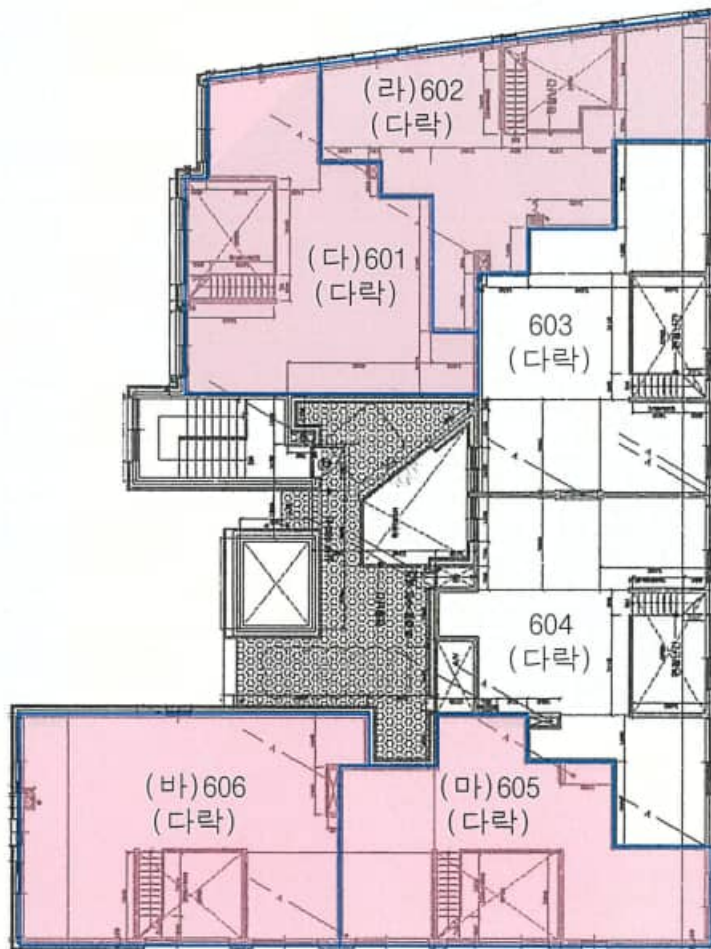


< 블로섬광명주건축물 제1동 제6층 >

건물개황도



호별배치도



< 블로섬광명주건축물 제1동 제6층(다락) >

사 진 용 지



【본건 전경】



【본건 전경】



【주위 전경】

사 진 용 지



【기호(가) 제2층 제204호】



【기호(나) 제5층 제504호】



【기호(다) 제6층 제601호】



【기호(라) 제6층 제602호】

사 진 용 지



【기호(마) 제6층 제605호】



【기호(바) 제6층 제606호】



【다락층】



【다락층】