

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김진원 소유물건(2025타경32983)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원 사법보좌관  
박인진

감정평가서번호: BZW250324-1025

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.

비즈웰감정평가사사무소

# (부동산)감정평가표

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

**감 정 평 가 사** (인)  
손 은 하

감정평가액	팔억구천육백이십오만구백원정 (₩896,250,900.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박인진		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	인천지방법원 부천지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김진원 (2025타경32983)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록, 토지대장, 일반건축물대장 등		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.04.14	2025.04.11 ~ 2025.04.14	2025.04.17	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	1,061	토지	1,061	-	638,123,000
	건물	199.8	건물	199.8	-	256,356,900
	(제시외 건물)	(15.4)	제시외 건물	15.4	-	1,771,000
<b>합 계</b>						₩896,250,900
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 김포시 월곶면 고막리에 소재한 부동산(토지, 건물)으로 인천지방법원 부천지원의 경매목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 기준시점

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 04월 14일로 하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 2025년 04월 14일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

### 4. 그 밖의 사항

- (1) 본건 토지(기호 1,2)의 경우 인접토지와 지적경계를 정확하게 판단하기 곤란하여 개략적인 목측 및 지적도면 등에 의하여 위치확인하여 평가하였으므로 정확한 위치확인 및 경계 등은 지적측량 등의 별도 조치가 요망되는 바 경매진행시 유의하시기 바람.
- (2) 본건 건물(기호 3)의 경우 현장조사당시 이해관계인의 폐문부재로 내부구조 및 마감자재 등의 확인이 불가한 바 일반건축물대장, 외부관찰 및 인근 유사물건의 통상적인 이용상황을 기준하여 평가하였으며 외부계단의 경우 건물에 포함평가 하였으므로 경매입찰시 참고하시기 바람.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- (3) 본건 위 지상에 소재한 바닥포장, 정원수 등의 수목, 조경시설(연못, 조경석) 등의 토지 부합물은 토지와 일체로 거래되는 관행 및 평가목적에 의거 토지에 포함평가 하였으므로 경매 진행시 참고하시기 바람.
- (4) 본건 위 지상에 소재한 제시외건물ㄱ,ㄴ의 경우 현장조사 및 위성도 등을 참조하여 개략적으로 면적 사정하여 평가하였으므로 경매진행시 소유권 및 일괄경매여부를 재확인하시기 바라며 본건 위 지상에 소재한 구조물(미니골프연습장), 컨테이너 박스의 경우 이동 및 철거가 용이한바 평가 제외하였으므로 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 토지가액의 산출근거(기호 1,2)

### 1. 평가대상물건 개요

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별지가 (원/㎡)	비고
1	월곶면 고막리 274-9	도로	30	도로등	계획 관리	-	-	74,400 (2024년)	-
2	월곶면 고막리 274-7	대	1031	주상용	계획 관리	세로 (가)	세장형 완경사	357,200 (2024년)	-

### 2. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 의거 공시지가기준법으로 평가액을 산출하되, 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의한 시산가액을 비교하여 합리성을 비교·검토하였음.

### 3. 공시지가 기준법

#### (1) 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 의거 인근의 유사한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정 등을 거쳐 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교표준지의 선정

1) 비교표준지 공시지가

(공시기준일 : 2025년 1월 1일)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	적용대상 본건기호
A	월곶면 고막리 258	대	661	단독 주택	계획 관리	세로 (가)	사다리 평 지	228,900	1,2

2) 선정이유

감정평가에 관한 규칙 제14조 제3항에 따라 평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 기타 가격형성요인 등이 같거나 비슷한 위의 표준지를 비교표준지로 선정함.

(3) 시점수정

1) 지가변동률(국토해양부 공표) : 경기도 김포시 계획관리지역

기 간	지가변동률(%) (시점수정치)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.02.28	0.337	2025년 2월까지 누계
2025.02.28 ~ 2025.02.28	0.197	2025년 2월분
누 계 (2025.01.01~2025.04.14)	0.655 (1.00655배)	$(1 + 0.00337) * (1 + 0.00197 * 45/28)$

※ 2025년 3월 이후 지가변동률은 미공표되어 직전월인 2025년 2월의 지가변동률을 연장 적용하여 시점수정치를 산출함.(이하 동일)

(4) 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 공히 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(비교치:1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목	세 항 목	
가로조건	가로의 폭, 구조등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성	
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등	
	인근환경		인근토지의 이용상황
			인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등	
	위험 및 혐오시설 등		변전소, 가스탱크, 오수처리장의 유무
		특별고압선 등과의 거리	
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지	
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지	
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지	
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	
		기타규제(입체이용제한 등)	
기타조건	기타	장래의 동향	
		기타	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 개별요인 비교치 결정

기호	표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	비고
1	A	본건 토지 기호 1 의 경우 지목 및 현황 도로로서, 인근 대지가격(기호 2)의 1/3수준으로 산정함.							
2	A	1.00	0.98	1.00	1.18	1.00	1.00	1.156	-
		본건 토지 기호 2는 비교표준지 A 대비 가로의 계통 및 연속성 등 가로조건에서 다소 열세하며, 형상, 지세, 면적, 토지이용상황 등을 종합적으로 고려할 때 획지조건에서 우세함.							

## (6) 그 밖의 요인 보정

### 1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

인근지역 내 거래사례 및 평가전례와의 균형유지와 평가의 적정성 확보를 위하여 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항에 의거 평가대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가변동에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 그 밖의 요인을 분석하여 보정함.

### 2) 관련근거

「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제9조 제1항, 건설교통부유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29) 등에서 인정되는 점 등을 참작함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 인근 거래사례

(※ 자료출처: 등기사항전부증명서, 한국부동산원 KAIS)

기 호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	거래금액 (원)	거래 시점	비고
(1)	고막리 329-**-외	대, 도로	토지:443 건물:98.72	계획관리	378,300,000	2022.06.02	토지 +건물
(2)	고막리 367-**-외	대, 도로	토지:333 건물:100.15	계획관리	376,400,000	2022.12.01	토지 +건물
(3)	고막리 222-**-	대	토지:225 건물:109.24	계획관리	193,000,000	2023.11.29	토지 +건물
(4)	고막리 2**-	대	토지:481	계획관리	210,000,000	2021.11.17	-
(5)	고막리 329-**-외	답, 도로	토지:380	계획관리	161,000,000	2024.03.28	-

### 4) 인근 평가전례

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	총평가액 (원)	평가목적 기준시점
(a)	고막리 323-**-	대	572	계획 관리	666,000	380,952,000	법원경매 2024.05
(b)	고막리 216-**-	대	500	계획 관리	600,000	300,000,000	법원경매 2024.01
(c)	고막리 323-**-	대	415	계획 관리	507,000	210,405,000	담보 2024.11
(d)	고막리 329-**-	대	331	계획 관리	571,000	189,001,000	담보 2024.10
(e)	고막리 385-**-	대	271	계획 관리	475,000	128,725,000	담보 2024.06

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 비교사례의 선정

인근 평가전례 및 거래사례 중 비교표준지와 용도지역이 동일하고, 비교적 지리적으로 근접하며, 평가가격 및 인근가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 비교가능성이 높은 비교사례를 아래와 같이 선정함.

기호	소재지	구분	지목	면적 (㎡)	용도지역	특 성	비고	
			용도	연면적 (㎡)	사용승인 일자			
(1)	경기도 김포시 월곶면 고막리 329-**-외	토지	대	363	계획관리지역	부정형/평지 /세로(가)	-	
			도로	80				
		건물	단독주택	98.72	2019.06.20	경량철골구조 아스팔트싱글지붕		
		거래시점		거래금액(원)		토지단가(원/㎡)*1)		
		2022.06.02		385,000,000		$\frac{(385,000,000 - (2,100,000 \times 33/35) \times 98.72)}{363 + (80 \times 1/3)^{*2})}$ ≒ 486,401원/㎡		

\*1) 토지(추정)단가 ≒ (거래금액 - 건물추정가액) ÷ 토지면적

\*2) 지목 및 현황 도로인 토지의 거래가액은 인근 토지가격의 1/3 수준으로 산정함.

나) 사정보정

상기 선정된 비교사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

다) 시점수정 : 경기도 김포시 계획관리지역

기 간	지가변동률(%)	시점수정치
2022.06.02 ~ 2025.04.14	6.632	1.06632

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 지역요인

표준지와 비교사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.000)

마) 개별요인

표준지	비교 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	비교
A	(1)	1.02	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.020	-
본건 비교표준지 A는 비교사례(1) 대비 도로의 계통 및 연속성 등 가로조건에서 다소 우세함.									

바) 격차율 산정

사례 기준 비교표준지 가액/ 기준시점 당시 비교표준지 가액							
구분	사례가격 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역요 인	개별요 인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (사례/ 표준지)
	공시지가 (원/㎡)						
사례(1) 기준	486,401	1.00	1.06632	1.000	1.020	529,032	2.29616
기준시점 비교표준지	228,900	-	1.00655	-	-	230,399	

사) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 인근 거래사례, 평가전례, 지가수준, 평가목적 등을 고려하여 아래와 같이 상향 보정함.

본건 기호	표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
1,2	A	2.30

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(7) 토지가격 결정

1) 토지 결정단가 결정

공시지가 표준지를 기준으로 시점수정, 지역요인 및 개별요인을 비교하고, 본 건 인근지역의 일반적인 지가수준을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 결정함.

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	613,000 x 1/3(도로)					204,333	204,000
2	228,900	1.00655	1.000	1.156	2.30	612,586	613,000

※ 기호 1 의 경우 지목 및 현황 도로로서, 인근 대지가격(기호 2)의 1/3 수준으로 산정함.

2) 공시지가기준법을 기준한 시산가액

기호	결정단가(원/㎡)
1	204,000
2	613,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 거래사례비교법

### (1) 감정평가방법의 적용

평가대상 물건과 동일성 또는 유사성이 있는 사례물건의 거래사례와 비교하여 평가대상물건의 현황에 맞게 시점수정 및 사정보정 등을 가하여 결정되는 가액임.

### (2) 거래사례의 선정

#### 1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	구분	지목	면적 (㎡)	용도지역	특 성	비고	
			용도	연면적 (㎡)	사용승인 일자			
(2)	경기도 김포시 대곶면 고막리 367-**-외	토지	대	330	계획관리지역	사다리/완경사 /세로(가)	-	
			도로	3				
		건물	단독주택	100.15	2022.11.04	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕		
		거래시점		거래금액(원)		토지단가(원/㎡)*1)		
		2022.12.01		376,400,000		$\begin{aligned} & (376,400,000 - (2,100,000 \\ & \times 50/50) \times 100.15) \\ & \div (330 + (3 \times 1/3)^{*2}) \\ & \approx 501,767 \text{원}/\text{㎡} \end{aligned}$		

\*1) 토지(추정)단가  $\approx$  (거래금액 - 건물추정가액)  $\div$  토지면적

\*2) 지목 및 현황 도로인 토지의 거래가액은 인근 토지가격의 1/3 수준으로 산정함.

#### 2) 거래사례 선정 및 선정이유

위 거래사례는 평가대상 부동산의 인근지역에 소재하는 사례로서, 용도지역, 이용상황 및 주위환경 등 비교유사성이 높은 거래사례인 바 <사례 기호 (2)>를 적용 거래사례로 선정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 사정보정

<사례 기호 (2)>는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

(4) 시점수정

1) 지가변동률(국토해양부 공표) : 경기도 김포시 계획관리지역

기 간	지가변동률(%)	시점수정치
2022.12.01 ~ 2025.04.14	5.065	1.05065

※ 2025년 3월 이후 지가변동률은 미공표되어 직전월인 2025년 2월의 지가변동률을 연장 적용하여 시점수정치를 산출함.

(5) 지역요인 비교

본건과 사례 기호 (2)는 공히 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.

**(비교치:1.000)**

(6) 개별요인 비교

기호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	비고
1	(2)	본건 토지 기호 1 의 경우 지목 및 현황 도로로서, 인근 대지가격(기호 2)의 1/3 수준으로 산정함.							
2	(2)	1.00	1.00	1.00	1.19	1.00	1.00	1.190	-
본건 토지 기호 2는 거래사례 (2) 대비 형상, 면적, 토지이용상황 등을 종합적으로 고려할 때 획지조건에서 우세함.									

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(7) 토지가격 결정

1) 토지 결정단가 결정

기호	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	627,000 x 1/3(도로)					209,000	209,000
2	501,767	1.00	1.05065	1.000	1.190	627,346	627,000

※ 기호 1 의 경우 지목 및 현황 도로로서, 인근 대지가격(기호 2)의 1/3 수준으로 산정함.

2) 거래사례비교법을 기준한 시산가액

기호	결정단가(원/㎡)
1	209,000
2	627,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 토지가액의 결정

### (1) 각 방법에 의한 시산가액

기호	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)	비고
1	204,000	209,000	지목 및 현황 도로
2	613,000	627,000	-

### (2) 토지가액 결정

인근 토지의 상기 평가전례, 지가수준 및 거래사례비교법에 의한 시산가액 등을 종합적으로 검토할 때 공시지가기준법에 의한 시산가액이 적정시되어 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

기호	결정단가(원/㎡)	면적(㎡)	금액(원)	비고
1	204,000	30	6,120,000	-
2	613,000	1031.0	632,003,000	
계		1,061	638,123,000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 건물가액의 산출근거(기호 3)

### 1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 사용자재, 시공정도 등을 고려한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법으로 건물가액을 산출하였으며 건물의 경우 대상 물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 주된 방법에 대한 합리성 비교·검토는 생략하였음.

### 2. 대상건물 개요

기호	소재지	구조		용도	일반건축물대장상 사용승인일	비고
3	경기도 김포시 월곶면 고막리 274-7 가동 위 지상  [도로명주소] 경기도 김포시 월곶면 용강로 97-15	일반목구조 기타지붕		제2종근린 생활시설 및 단독주택	2014.03.04	-
		층수	공부 면적	사정 면적	일반건축물대장상 용도	비고
		1층	98.52	150.3	일반음식점	-
			51.78		단독주택	
		2층	49.5	49.5	단독주택	
합계	199.8	199.8				

### 3. 재조달원가의 산정

#### 1) 표준단가 결정

##### (1) 표준단가 수준

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※표준단가 산정 자료 출처 : 2024년 건물신축단가표(한국부동산원)

분류 번호	용도	구 조	급수	건물신축단가표상 표준단가(원/㎡)	내용 연수
4-1-1-2	점포 및 상가	목조, 한식지붕틀 한식기와잇기	3급	1,459,000	40 (35~45)
1-1-1-2	일반 주택	목조, 한식지붕틀 한식기와잇기	3급	1,707,000	45 (40~50)
1-2-9-1	고급 주택	목조(통나무), 목조지붕틀 아스팔트싱글	3급	2,145,000	45 (40~50)

## (2) 표준단가 결정

상기에서 제시된 표준단가 결정을 위한 참고자료 등을 고려하되 투하된 공사비용 및 마감자재 수준, 기본 설비사양 등 건축비 관련 사항을 종합적으로 참고하여 표준단가를 다음과 같이 결정하였음.

구분	구 조	표준단가 (원/㎡)	비고
3	1층	일반목구조 기타지붕	일반음식점, 단독주택
	2층	일반목구조 기타지붕	단독주택

## 2) 부대설비 보정단가 결정

기 호	설 비 종 류	설 비 내 역	보정단가 (원/㎡)
3	전기설비	기본적인 전기설비	표준단가에 포함
	위생, 급배수설비	기본적인 위생설비 등	
	난방설비	보일러설비 등	
	기타설비	-	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 재조달원가의 산정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 평가목적 등을 감안하여 본 적용할 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

구분		표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)
3	1층	1,600,000	표준단가에 포함	1,600,000
	2층	2,000,000	표준단가에 포함	2,000,000

### 4. 감가수정

감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적, 기능적, 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 감가액을 재조달원가에서 공제하여 그 기준시점에 있어서의 대상물건의 가격을 적정화하는 작업을 말하며, 본 평가에서는 정액법을 적용하였음.

구분	내용 년수	실제 경과년수	유효 경과년수	잔존 내용년수	비고
3	1층, 2층	45	11	34	-

### 5. 건물가격 결정

#### 1) 건물 적용단가 결정

구분	재조달원가 (원/㎡)	감가수정		산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	
		내용연수 (년)	잔존 내용년수 (년)			
3	1층	1,600,000	45	34	1,208,888	1,208,000
	2층	2,000,000	45	34	1,511,111	1,511,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2) 건물가격 결정

구분		결정단가 (원/㎡)	면적(㎡)	금액(원)	비고
3	1층	1,208,000	150.3	181,562,400	일반음식점, 단독주택
	2층	1,511,000	49.5	74,794,500	단독주택
계			199.8	256,356,900	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 토지, 건물 감정평가액

구분	기호	감정평가액 (원)	비고
토지	1	6,120,000	-
	2	632,003,000	
건물	3	256,356,900	-
계		894,479,900	

### 2. 결정의견

인근 토지의 상기 거래사례비교법에 의한 시산가액, 평가전례, 지가수준 등을 종합적으로 검토할 때 공시지가기준법에 의한 토지가액이 적정시되고, 원가법에 의한 건물가액과 토지가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 상기와 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

# 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 김포시 월곶면 고막리	274-9	도로	계획관리지역	30	30	204,000	6,120,000	
2	경기도 김포시 월곶면 고막리	274-7	대	계획관리지역	1031.0	1,031.0	613,000	632,003,000	
3	동소 [도로명주소] 경기도 김포시 월곶면 용강로 97-15	274-7 가동 위 지상	제2종근린 생활시설 및 단독주택	일반목구조 기타지붕 2층  1층  2층	  150.3  49.5	  150.3  49.5	  1,208,000  1,511,000	  181,562,400  74,794,500	1,600,000 x 34/45  2,000,000 x 34/45
<b>소 계</b>								<b>₩894,479,900</b>	
ㄱ	[제시외 건물] 경기도 김포시 월곶면 고막리	274-7 가동 위 지상 1층	다용도실 등	목구조 기타지붕	(7.7)	7.7	150,000	1,155,000	
ㄴ	동소	274-7 가동 위 지상 2층	계단실 등	목구조 기타지붕	(7.7)	7.7	80,000	616,000	
<b>소 계 합 계</b>								<b>₩1,771,000</b> <b>₩896,250,900.-</b>	
				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 김포시 월곶면 고막리 소재 '고막저수지' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 농경지, 임야 등이 혼재된 지역으로서 주위환경은 보통시됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통이용편의도는 보통시됨.

## (3) 형태 및 이용상태

1) 기호 1  
지목 및 현황 도로임.

2) 기호 2  
장방형의 완경사지로 제2종근린생활시설 및 단독주택 건부지로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

1) 기호 1  
본건이 도로임.

2) 기호 2  
본건 북서측으로 노폭 약 4m 내외의 도로와 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

공히 계획관리지역(2023-05-02)(계획관리지역), 성장관리계획구역(주거형, 종합허가과 문의), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 군사기지 및

# 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) |                |

군사시설 보호구역(해병2사단 관할 지역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전방 지역:25km)(협의지역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

## (6) 제시목록 외의 물건

후첨 '건물 감정평가요항표' 참조.

## (7) 공부와의 차이

없음.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 건물감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

본건은 일반목구조 기타지붕 2층 건물로서,  
외벽 : 목재 및 벽돌붙임 마감 등,  
창호 : 샷시창 등임.

## (2) 이용상태

1층 : 일반음식점(공실) 및 단독주택, 2층 : 단독주택 구조임.

## (3) 설비내역

위생 및 급배수설비, 전기설비, 난방설비 등이 되어 있음.

## (4) 부합물 및 종물

본건 위 지상에 제시외건물 ㄱ, ㄴ이 소재함.(후첨 '지적도' 및 '건물개황도' 참조)

## (5) 공부와의 차이

없음.

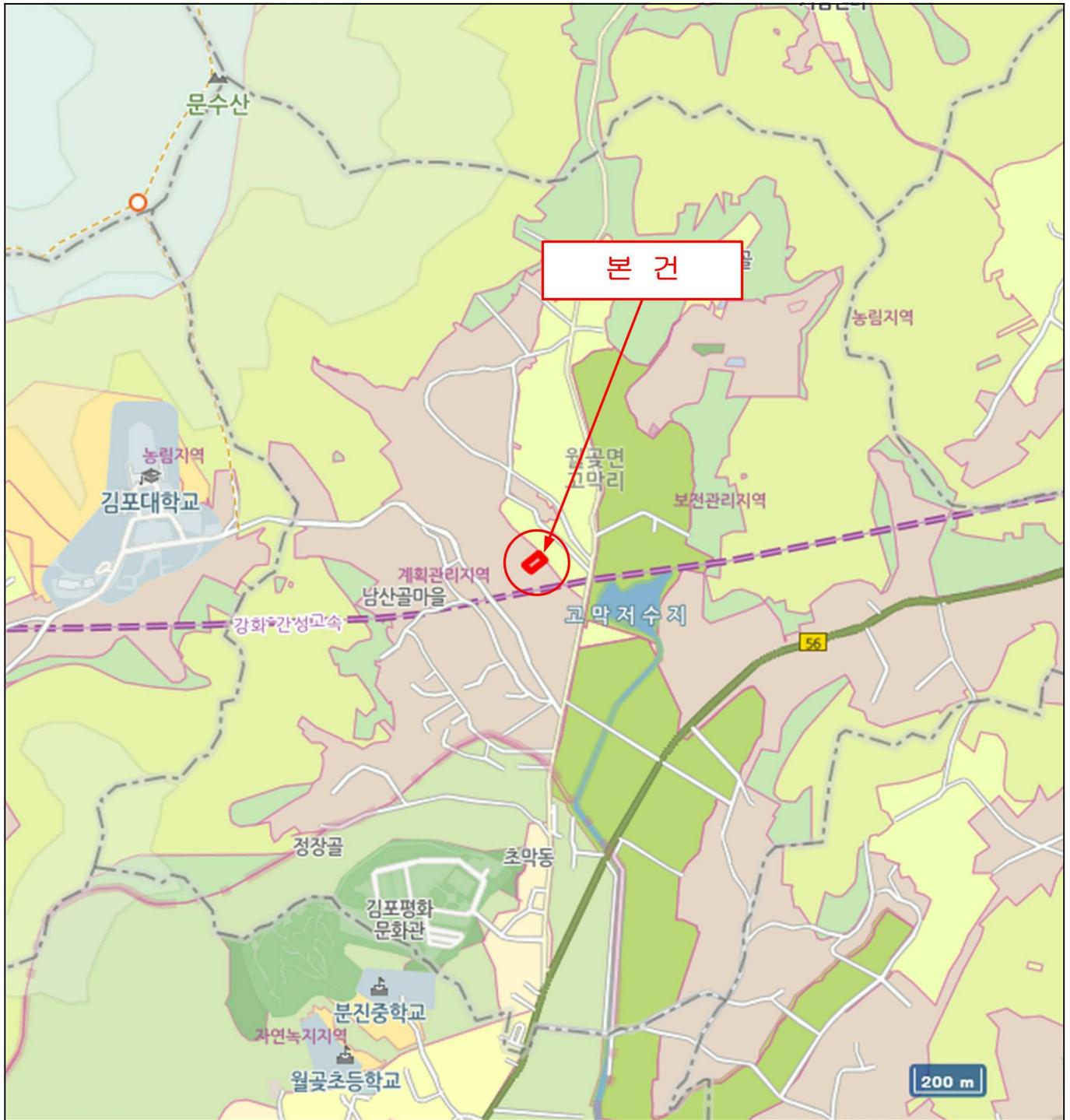
## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역 위치도



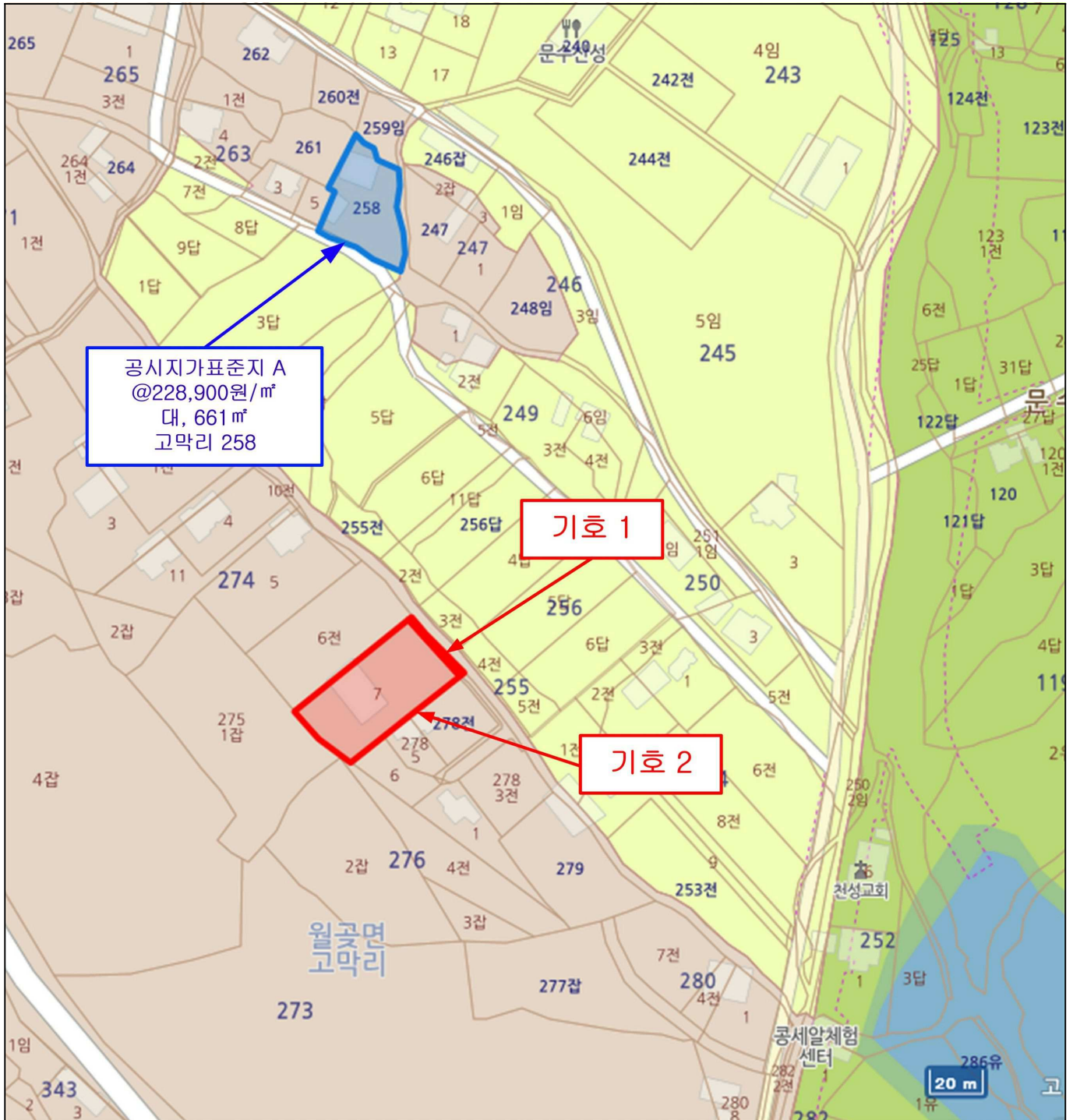
소재지	경기도 김포시 월곶면 고막리 274-9외
-----	------------------------



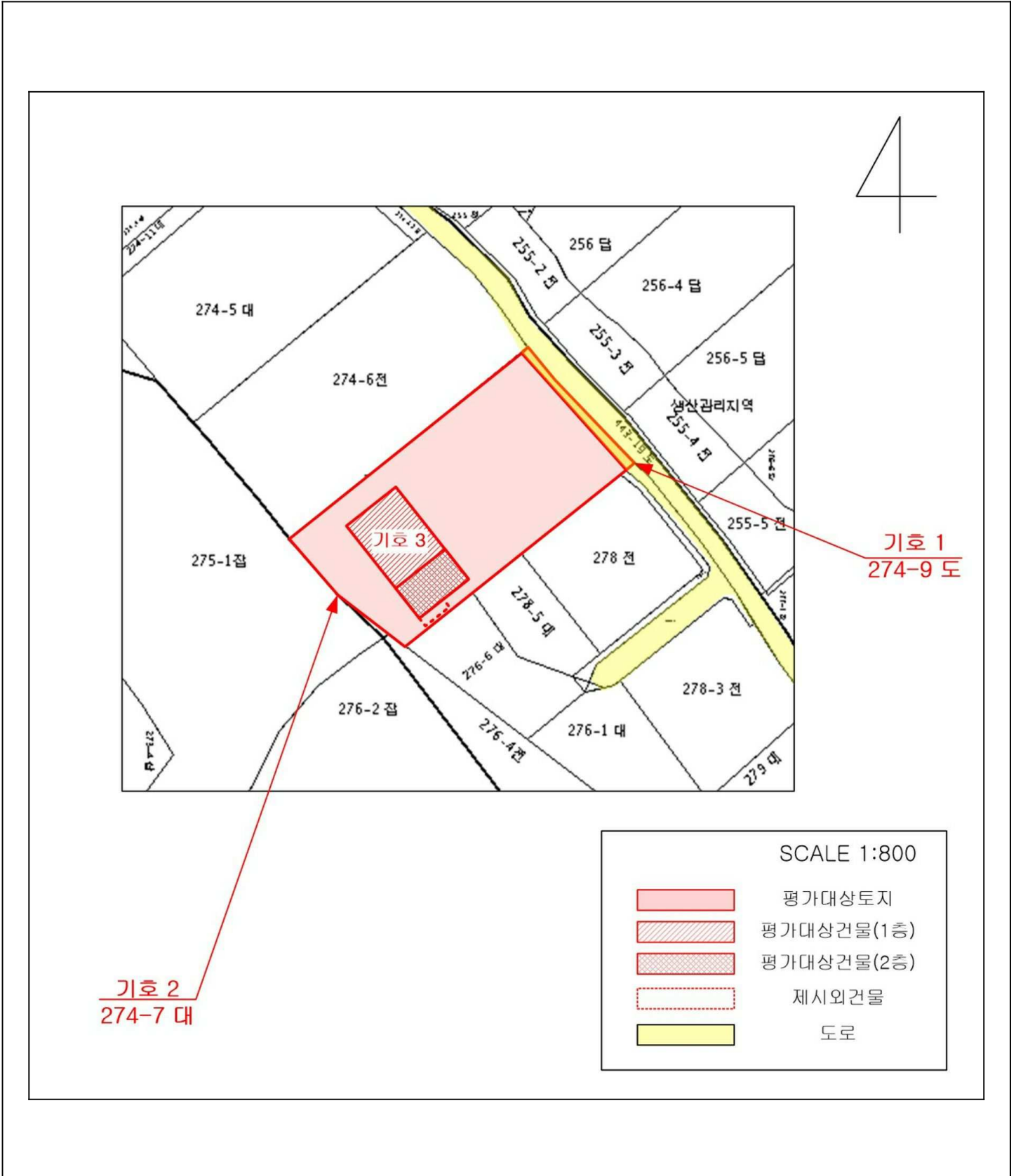
# 위치도



소재지 경기도 김포시 월곶면 고막리 274-9외



# 지 적 도



# 건물개황도

NO SCALE



[평가대상건물]  
기호 3: 1층 150.3㎡(공부상면적)  
2층 49.5㎡(공부상면적)

[제시외건물]  
ㄱ. 목구조 기타지붕(다용도실 등) 약 7.7㎡  
ㄴ. 목구조 기타지붕(계단실 등) 약 7.7㎡

# 사 진 용 지



본건전경



본건전경

# 사 진 용 지



본건전경



본건전경

# 사 진 용 지



본건전경



제시외건물 ㄱ, ㄴ

# 사 진 용 지



주위환경



주위환경