

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사호산
소유물건(2025타경33113)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원 사법보좌관
박인진

감정평가서번호: gr250401-01

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.

그루감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 (인)
임 광 빈

감정평가액	오십팔억이천팔백구십칠만육천오백칠십원정 (₩5,828,976,570.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박인진	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	인천지방법원 부천지원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사호산 (2025타경33113)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.04.14	2025.04.11 ~ 2025.04.14	2025.04.15		
감정평가내용	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	967		967	-	5,420,384,000
	건물	1,315.005		1,315.005	-	405,717,570
	(제시외 건물)	(19)	제시외 건물	19	-	2,875,000
합 계					₩5,828,976,570	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 부천시 소사구 소사본동 소재 '진영고등학교' 북동측 인근에 위치하는 부동산 (토지, 건물)으로서 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 "시장가치" 를 기준으로 감정평가하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였음.
- 2) 본건 토지는 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "공시지가기준법"으로 산출하되 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.
- 3) 본건 건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 원가법으로 건물가액을 산출하되, 구조, 현상, 사용자재, 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 관찰감가법을 병용하였으며, 건물의 경우 거래사례가 포착되지 않는 등 거래사례비교법 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 4) 본건 제시외건물은 구조, 현상, 사용자재, 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 원가법으로 감정평가하되 현상 등을 고려하여 관찰감가를 병용하였으며, 면적은 현장조사 등을 통해 개략적으로 산출하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 04월 14일자임.

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2025년 04월 11일자이고, 가격조사 완료일은 2025년 04월 14일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

- 1) 본건 현장 조사시 폐문 및 이해관계인 부재로 내부확인이 불가능 하였는바, 내부구조 및 이용상황은 공부자료 및 외부관찰 등을 참고하여 작성하였으며, 실제와 다소 상이할수 있으니 경매진행시 참고하시기 바람.
- 2) 본건 지상에 건물개황도에 표시된 바와 같이 제시외 건물(㉠~㉡)이 소재하여 외부관찰 및 목측 등을 토대로 개략적인 면적으로 사정평가 하였으며, 정확한 경계확인 및 면적 등은 측량을 요하는 바, 경매진행시 참고하시기 바람.
- 3) 본건 기호(1, 9) 건물은 건축물도면이 없어 외부관찰을 통하여 개략적으로 건물개황도를 작성하였으며, 기호(1) 건물 지하는 폐문부재로 내부확인이 불가하여 위치를 알수 없어 공부상 면적으로 평가하였는 바, 경매진행시 참고하시기 바람.
- 4) 본건 지상의 담장, 대문, 바닥포장, 소량의 수목, 계단 등은 거래관행상 토지·건물에 포함하여 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II . 대상 부동산의 개요

경기도 부천시 소사구 소사본동									
토 지	기호	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 및 지 세	2025 개별공시지가 (원/㎡)
	2	205	대	149	단독주택	2종일주	세로 (가)	사다리 평지	2,064,000
	4	208-16	대	143	단독주택	2종일주	세로 (가)	사다리 평지	2,044,000
	6	208-17	대	187.6	단독주택	2종일주	세각 (가)	사다리 평지	2,125,000
	8	208-27	대	155.8	단독주택	2종일주	세로 (가)	사다리 평지	2,044,000
	10	211-25	대	127.1	단독주택	2종일주	세로 (불)	사다리 평지	1,810,000
	12	211-26	대	138.3	단독주택	2종일주	세로 (불)	사다리 평지	1,810,000
	13	208-31	대	43.4	주거나지	2종일주	세로 (가)	부정형 평지	2,023,000
	14	208-32	대	11.6	주거나지	2종일주	세로 (가)	부정형 평지	2,023,000
	15	211-40	도로	11.2	도로등	2종일주	세로 (불)	부정형 평지	597,300
합 계				967					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

건 물	기호	지번	구 조	총면적 (m ²)	용 도	층 수	사용승인일자
	1	205	연와조 스라브층	143.82	단독주택	지상2층	1984.01.23
	3	208-16	벽돌구조 철근콘크리트 (스라브)지붕	238.44	단독주택	지상3층	2006.05.03
	5	208-17	벽돌조 슬래브지붕	239.49	단독주택	지상2층	1989.11.23
	7	208-27	벽돌조 슬래브지붕	258.75	단독주택	지상2층	1989.05.30
	9	211-25	철근콘크리트조 및 벽돌조 슬래브지붕	198.99	단독주택	지상2층	1992.05.26
	11	211-26	알씨조 및 벽돌조 슬래브지붕	235.515	단독주택	지상2층	1991.04.22
	합 계			1,315.005			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 토지가액 산출

가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 비교표준지 선정

1) 선정기준

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지공시지가 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정함.

2) 표준지공시지가

【경기도 부천시 소사구】

【공시기준일 : 2025. 01. 01】

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
#A	소사본동 182-15	대	172	단독주택	2종일주	세로(불)	사다리 평지	1,810,000
#B	소사본동 185-1	대	237	다세대	2종일주	세로(가)	사다리 평지	2,044,000

3) 비교표준지 선정

표준지공시지가 중 대상 토지와 인근지역에 소재하고 용도지역 및 이용상황 등이 비슷하고 비교성이 있다고 판단되는 【기호 #B】를 비교표준지로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 시점수정

【경기도 부천시 소사구 주거지역】

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01. ~ 2025.02.28	0.361	2025년 02 누계
2025.02.01. ~ 2025.02.28	0.167	2025년 02월
누 계 (2025.01.01 ~ 2025.04.14)	0.445	$(1 + 0.00361) * (1 + 0.00167 * 14/28)$ ≈ 1.00445

- ※ 지가변동률 고시 기준 : 부동산 거래 신고 등에 관한 법률 제19조, 동법 시행령 제17조.
- ※ 2025년 03월 이후의 지가변동률이 미고시 되어 02월 지가변동률을 연장 적용함.

4. 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.00
결정 의견	본건과 비교표준지는 인근지역에 위치하는 등 지역요인은 동일함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접 근 조 건	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
환 경 조 건	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, 오수처리장 등의 유무	
	특별고압선 등과의 거리	
획 지 조 건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기 타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 개별요인 비교

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
2, 4, 8	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
결정 의견	본건은 비교표준지 대비 대체로 유사함.						
6	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030
결정 의견	본건은 비교표준지 대비 획지조건(접면도로 상태 등)에서 우세함.						
10, 12	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950
결정 의견	본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태 등)에서 열세함.						
13	1.00	1.00	1.00	0.85	1.00	1.00	0.850
결정 의견	본건은 비교표준지 대비 획지조건(형상 및 이용상황 등)에서 열세함.						
14	1.00	1.00	1.00	0.80	1.00	1.00	0.800
결정 의견	본건은 비교표준지 대비 획지조건(형상 및 이용상황 등)에서 열세함.						
15	0.95	1.00	1.00	0.33	1.00	1.00	0.314
결정 의견	본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태 등) 및 획지조건(본건 도로 등)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241- 36538,1991. 12. 28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.7.13선고 93누 2131)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 감정평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

2) 가격자료

(1) 거래사례

거래 사례 # 가	소재지	경기도 부천시 소사구 소사본동 203-*				
	구 분	용도지역	지목	면적(m ²)	개별공시지가(원/m ²)	거래가격(원)
		용 도		총면적(m ²)	사용승인일자	거래시점
토 지	2종일주	대	130.8	2,265,000	790,000,000	
건 물	-	-	-	-	2022.06.23	
토지단가	790,000,000 / 130.8 = @6,039,755원/m ² 거래가격 / 토지면적 = 토지거래단가					
토지특성	가장형 평지, 세로(가)					
비고	거래후 건물이 멸실된 사례로서, 건물가액은 토지에 화체된 것으로 사료되어, 토지만의 가액으로 적용함.					

※ 토지단가 = 거래가격 ÷ 토지면적

※ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

거래 사례 # 나	소재지	경기도 부천시 소사구 소사본동 177-**				
	구 분	용도지역	지목	면적(m ²)	개별공시지가(원/m ²)	거래가격(원)
		용 도		총면적(m ²)	사용승인일자	거래시점
	토 지	2종일주	대	110	2,370,000	690,000,000
	건 물	-		-	-	2022.07.02
토지단가	$690,000,000 / 110 = @6,272,727\text{원}/\text{m}^2$ 거래가격 / 토지면적 = 토지거래단가					
토지특성	세장형 평지, 소로한면					
비고	거래후 멸실된 사례로서, 건물가액은 토지에 화체된 것으로 사료되어, 토지만의 가액으로 적용함.					

※ 토지단가 = 거래가격 ÷ 토지면적

※ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 감정평가사례

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	토지감정 평가액(원)	감정평가 목적
							기준시점
#1	소사본동 201-**-외	대	205.8	2종일주 (단독주택)	5,980,000	1,230,684,000	담보 2023.10.05
#2	소사본동 180-**-	대	200.7	2종일주 (단독주택)	5,300,000	1,063,710,000	담보 2024.05.24
#3	소사본동 180-**-	대	176.1	2종일주 (단독주택)	5,890,000	1,037,229,000	담보 2024.07.11
#4	소사본동 216-**-	대	221.7	2종일주 (단독주택)	6,510,000	1,443,267,000	경매 2023.12.07
#5	소사본동 219-**-	대	103.7	2종일주 (주상용)	6,100,000	632,570,000	경매 2024.06.18

※ 토지단가 = 토지 감정평가액 / 토지면적

(3) 인근 유사 토지의 지가수준

용도지역	주위환경	표준적이용	접면도로 등	시세수준(원/㎡)	비고
2종일주	주택지대	주거용	세로변	5,300,000 ~ 6,000,000	실거래가자료 및 현장조사 등

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 인근 유사 부동산 낙찰가율 통계 분석

지역통계	경기도			부천시 소사구			소사본동		
	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수
1년간 평균	62.37%	63.92%	348	48.41%	50.47%	4	48.41%	50.47%	4
6개월 평균	59.47%	59.49%	181	46.28%	47.54%	3	46.28%	47.54%	3

3) 보정치 산정

(1) 산정방식(표준지 기준)

$\frac{\text{사례 토지단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인의 비교} \times \text{개별요인의 비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$
--

(2) 사례 선정

선정사례	표준지 #B	평가사례 #3
선정의견	상기 인근 사례 중 비교표준지와 동일 사례로 비교성이 있는 사례를 선정하였음.	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 격차율 산정

※ 비교표준지 #B 격차율 산정

사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
표준지 기호	공시지가 (원/㎡)						
#3	6,510,000	1.00	1.02719	1.00	0.860	5,750,826	2.801
#B	2,044,000	—	1.00445	—	—	2,053,096	
사정보정	별도의 사정이 개입되지 않은 정상적인 비교사례로 판단됨.						
시점수정	【경기도 부천시 소사구 주거지역】 2023. 12. 07 ~ 2025. 04. 14						
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.						
개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	0.86	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.860
비교표준지는 사례대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태 등)에서 열세함.							

(4) 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 보정치	2.80
결정 의견	상기에서 산정한 격차율과 본 건 인근의 지가수준, 거래사례, 감정평가 사례 및 감정평가 목적 등을 종합적으로 참작하여 180% 상향 보정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 토지 시산가액 산정

1) 토지단가 산정

기호	공시지가 (원/m ²)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
2	2,044,000	1.00445	1.00	1.000	2.80	5,748,668	5,750,000
4	2,044,000	1.00445	1.00	1.000	2.80	5,748,668	5,750,000
6	2,044,000	1.00445	1.00	1.030	2.80	5,921,128	5,920,000
8	2,044,000	1.00445	1.00	1.000	2.80	5,748,668	5,750,000
10	2,044,000	1.00445	1.00	0.950	2.80	5,461,235	5,460,000
12	2,044,000	1.00445	1.00	0.950	2.80	5,461,235	5,460,000
13	2,044,000	1.00445	1.00	0.850	2.80	4,886,368	4,890,000
14	2,044,000	1.00445	1.00	0.800	2.80	4,598,935	4,600,000
15	2,044,000	1.00445	1.00	0.314	2.80	1,805,082	1,810,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	시산가액(원)	비 고
2	149	5,750,000	856,750,000	-
4	143	5,750,000	822,250,000	-
6	187.6	5,920,000	1,110,592,000	-
8	155.8	5,750,000	895,850,000	-
10	127.1	5,460,000	693,966,000	-
12	138.3	5,460,000	755,118,000	-
13	43.4	4,890,000	212,226,000	-
14	11.6	4,600,000	53,360,000	-
15	11.2	1,810,000	20,272,000	-
합계	967	-	5,420,384,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 개요

감정평가 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 사례 물건의 거래사례와 비교하여 감정평가 대상물건의 현황에 맞게 시점수정 및 사정보정 등을 가하여 결정되는 가액임.

2. 거래사례 선정

거래 사례 # 가	소재지	경기도 부천시 소사구 소사본동 203-*				
	구 분	용도지역	지목	면적(m ²)	개별공시지가(원/m ²)	거래가격(원)
		용 도		총면적(m ²)	사용승인일자	거래시점
	토 지	2종일주	대	130.8	2,265,000	790,000,000
	건 물	-		-	-	2022.06.23
토지단가	$790,000,000 / 130.8 = \textcircled{\text{6,039,755}}\text{원/m}^2$ 거래가격 / 토지면적 = 토지거래단가					
토지특성	가장형 평지, 세로(가)					
비고	거래후 건물이 멸실된 사례로서, 건물가액은 토지에 화체된 것으로 사료되어, 토지만의 가액으로 적용함.					

※ 토지단가 = 거래가격 ÷ 토지면적

※ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.

거래사례 선정의견	위 거래사례는 감정평가대상 부동산의 인근지역, 동일수급권내 소재하는 사례로서, 용도지역, 공법상 제한사항 및 실제 이용 상황과 주위 환경 등 본건과 비교 유사성이 높은 위 거래사례를 비교사례로 선정함.
--------------	--

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 사정보정

사정보정치	1.00
결정 의견	상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.

4. 시점수정

구 분	기 간	지가변동률(%)	시점수정
경기도 부천시 소사구 주거지역	2022. 06. 23 ~ 2025. 04. 14	3.991	1.03991

5. 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.00
결정 의견	동일한 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 동일함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 개별요인 비교

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
2, 4, 8	1.00	0.96	1.00	1.00	1.00	1.00	0.960
결정 의견	본건은 사례 대비 접근조건(공공편익시설과의 접근성 등)에서 열세함.						
6	1.00	0.96	1.00	1.03	1.00	1.00	0.989
결정 의견	본건은 사례 대비 접근조건(공공편익시설과의 접근성 등)에서 열세하나 획지조건(접면도로 상태 등)에서 우세함.						
10, 12	0.95	0.96	1.00	1.00	1.00	1.00	0.912
결정 의견	본건은 사례 대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태 등) 및 접근조건(공공편익시설과의 접근성 등)에서 열세함.						
13	1.00	0.96	1.00	0.85	1.00	1.00	0.816
결정 의견	본건은 사례 대비 접근조건(공공편익시설과의 접근성 등) 및 획지조건(형상 및 이용상황 등)에서 열세함.						
14	1.00	0.96	1.00	0.80	1.00	1.00	0.768
결정 의견	본건은 사례 대비 접근조건(공공편익시설과의 접근성 등) 및 획지조건(형상 및 이용상황 등)에서 열세함.						
15	0.95	0.96	1.00	0.33	1.00	1.00	0.301
결정 의견	본건은 사례 대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태 등), 접근조건(공공편익시설과의 접근성 등) 및 획지조건(본건 도로 등)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 토지단가 산정

기호	거래단가 (원/m ²)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
2	6,039,755	1.00	1.03991	1.00	0.960	6,029,570	6,030,000
4	6,039,755	1.00	1.03991	1.00	0.960	6,029,570	6,030,000
6	6,039,755	1.00	1.03991	1.00	0.989	6,211,713	6,210,000
8	6,039,755	1.00	1.03991	1.00	0.960	6,029,570	6,030,000
10	6,039,755	1.00	1.03991	1.00	0.912	5,728,091	5,730,000
12	6,039,755	1.00	1.03991	1.00	0.912	5,728,091	5,730,000
13	6,039,755	1.00	1.03991	1.00	0.816	5,125,134	5,130,000
14	6,039,755	1.00	1.03991	1.00	0.768	4,823,656	4,820,000
15	6,039,755	1.00	1.03991	1.00	0.301	1,890,521	1,890,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	시산가액(원)	비 고
2	149	6,030,000	898,470,000	
4	143	6,030,000	862,290,000	
6	187.6	6,210,000	1,164,996,000	
8	155.8	6,030,000	939,474,000	
10	127.1	5,730,000	728,283,000	
12	138.3	5,730,000	792,459,000	
13	43.4	5,130,000	222,642,000	
14	11.6	4,820,000	55,912,000	
15	11.2	1,890,000	21,168,000	
합계	967	-	5,685,694,000	

다. 토지가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액

구 분	공시지가기준법(원)	거래사례비교법(원)	비 고
토지	5,420,384,000	5,685,694,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 토지가액의 결정

거래사례비교법에 의한 시산가액이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 지지하고 있어 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 있다고 판단하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지가액으로 결정함.

기호	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	시산가액(원)	비 고
2	149	5,750,000	856,750,000	-
4	143	5,750,000	822,250,000	-
6	187.6	5,920,000	1,110,592,000	-
8	155.8	5,750,000	895,850,000	-
10	127.1	5,460,000	693,966,000	-
12	138.3	5,460,000	755,118,000	-
13	43.4	4,890,000	212,226,000	-
14	11.6	4,600,000	53,360,000	-
15	11.2	1,810,000	20,272,000	-
합계	967	-	5,420,384,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 건물가액 산출

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용함.

2. 재조달원가의 산정

1) 표준단가 결정

(1) 한국부동산연구원 건축물 재조달원가자료집

분류번호	용 도	구 조	급수	표준단가 (원/m ²)	내용연수
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕	4	1,277,000	45 (40~50)
01-01-04-09	일반주택	블록조/평지붕	5	977,000	40 (35~45)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 표준단가 결정

상기에서 제시된 표준단가 결정을 위한 참고자료 등을 고려하되, 실제 투하된 공사비용 및 마감자재의 수준, 기본 설비의 사양 등 건축비 관련 사항을 종합적으로 참고하여 표준단가를 아래와 같이 결정함.

구 분	구 조	표준단가 (원/m ²)	비 고
1	연와조 스라브층	1,000,000	주택
3	벽돌구조 철근콘크리트 (스라브)지붕	1,000,000	주택
5	벽돌조 슬래브지붕	1,000,000	주택
7	벽돌조 슬래브지붕	1,000,000	주택
9	철근콘크리트조 및 벽돌조 슬래브지붕	1,000,000	주택
11	알·씨조 및 벽돌조 슬래브지붕	1,000,000	주택

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 부대설비 보정단가 결정

본건 건물에 설치된 전기설비, 위생설비, 난방설비 등 부대설비 내역을 종합적으로 참작하여 부대설비 보정단가를 아래와 같이 결정함.

기호	보정단가(원/m ²)	비 고
1, 3, 5, 7, 9, 11	-	표준단가에 포함

3) 재조달원가 산정

상기 표준단가와 부대설비 보정단가 등을 고려하여 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

구 분	표준단가(원/m ²)	보정단가(원/m ²)	재조달원가(원/m ²)	비 고
1	1,200,000	-	1,200,000	지상(주택)
	700,000	-	700,000	지하(주택)
3	1,000,000	-	1,000,000	지상(주택)
5	1,000,000	-	1,000,000	지상(주택)
	600,000	-	500,000	지하(대피소 및 보일러실)
7	1,000,000	-	1,000,000	지상(주택)
	600,000	-	500,000	지하(대피소 및 보일러실)
9	1,000,000	-	1,000,000	지상(주택)
	800,000	-	800,000	지하(주택)
11	1,000,000	-	1,000,000	지상(주택)
	800,000	-	800,000	지하(주택)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감가수정 및 건물단가 결정

1) 감가수정 방법의 결정

『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 대상건물의 경제적 내용연수를 기준으로 한정액법을 적용하였으며, 기호 마), 아), 자)는 건물의 현황 관리 및 이용상태 등을 감안하여 관찰감가법을 병행하였음.

2) 잔존 내용연수 결정

구 분	사용승인일자	총 내용연수	실제 경과연수	유효 경과연수	잔존 내용연수	비 고
1	1984.01.23	45	41	30	15	관찰감가
3	2006.05.03	45	18	18	27	-
5	1989.11.23	45	35	35	10	-
7	1989.05.30	45	35	35	10	-
9	1992.05.26	45	32	32	13	-
11	1991.04.22	45	33	33	12	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 건물단가 결정

구 분	용 도	재조달원가 (원/m ²)	잔존 내용연수	총 내용연수	적용단가 (원/m ²)	비 고
1	주택	1,200,000	15	45	400,000	1층, 2층
	주택	700,000	15	45	233,000	지하실
3	주택	1,000,000	27	45	600,000	1층~3층
5	주택	1,000,000	10	45	222,000	1층, 2층
	대피소 및 보일러실	600,000	10	45	133,000	지하실
7	주택	1,000,000	10	45	222,000	1층, 2층
	대피소 및 보일러실	600,000	10	45	133,000	지하실
9	주택	1,000,000	13	45	288,000	1층, 2층
	주택	800,000	13	45	231,000	지하실
11	주택	1,000,000	12	45	266,000	1층, 2층
	주택	800,000	12	45	213,000	지하실

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 건물가액 결정

구 분	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	건물가액(원)	비 고
1	128.7	400,000	51,480,000	주택
	15.12	233,000	3,522,960	주택
3	238.44	600,000	143,064,000	주택
5	159.66	222,000	35,444,520	주택
	79.83	133,000	10,617,390	대피소 및 보일러실
7	172.5	222,000	38,295,000	주택
	86.25	133,000	11,471,250	대피소 및 보일러실
9	129.29	288,000	37,235,520	주택
	69.7	231,000	16,100,700	주택
11	157.01	266,000	41,764,660	주택
	78.505	213,000	16,721,570	주택
합계	1,315.005	-	405,717,570	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V . 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액

구 분	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비 고
토 지	967	-	5,420,384,000	
건 물	1,315.005	-	405,717,570	
제시외건물	19	-	2,875,000	
합 계			₩5,828,976,570	

2. 결정 의견

상기 감정평가액은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』에 근거한 공시지가기준법 및 원가법에 의한 토지 및 건물의 감정평가액으로 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법 및 원가법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적 상 적정한 것으로 판단됨.

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 부천시 소사구 소사본동 [도로명주소] 경기도 부천시 소사구 은성로2번길 59	205	주택	연와조	64.35	128.7	400,000	51,480,000	1,200,000 x 15/45 관찰감가
				스라브층					
				2층					
2	"	205	대	제2종	149	149	5,750,000	856,750,000	700,000 x 15/45
				일반주거지역					
				지하실					
3	[도로명주소] 경기도 부천시 소사구 은성로2번길 55	208-16	단독주택 (다가구 주택)	벽돌구조	87.64	238.44	600,000	143,064,000	1,000,000 x 27/45
				철근콘크리트					
				(스라브)지붕					
4	"	208-16	대	3층	75.4	75.4	75.4	75.4	75.4
				1층					
				2층					
5	[도로명주소] 경기도 부천시 소사구 은성로2번길 57	208-17	주택	제2종	143	143	5,750,000	822,250,000	
				일반주거지역					
				벽돌조					
6	"	208-17	대	슬래브지붕	79.83	159.66	222,000	35,444,520	1,000,000 x 10/45
				2층					
				1층					
7	"	208-17	대	지하	79.83	79.83	133,000	10,617,390	600,000 x 10/45
				(대피소, 보일러실)					
				제2종					
8	"	208-17	대	제2종	187.6	187.6	5,920,000	1,110,592,000	

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	
7	" [도로명주소] 경기도 부천시 소사구 은성로2번길 53	208-27	주택	일반주거지역 벽돌조 슬래브지붕 2층 1층 2층 지하 (대피소 및 보일러실)	86.25	172.5	222,000	38,295,000	1,000,000 x 10/45
8	"	208-27	대	제2종 일반주거지역	155.8	155.8	5,750,000	895,850,000	
9	" [도로명주소] 경기도 부천시 소사구 호현로393번길 7	211-25	주택	철근콘크리트조 및 벽돌조 슬래브지붕 2층 내역 : 1층, 2층 : 벽돌조 지하 : 철근 콘크리트조	69.70	129.29	288,000	37,235,520	1,000,000 x 13/45
10	"	211-25	대	제2종 일반주거지역	127.1	127.1	5,460,000	693,966,000	
11	" [도로명주소] 경기도 부천시 소사구 호현로393-7	211-26	주택 (9가구)	알.씨조 및 벽돌조 슬래브지붕 2층 내역 : 1층, 2층 : (4가구)	78.505	157.01	266,000	41,764,660	1,000,000 x 12/45

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	
			벽돌조						
				2층 (1가구)	78.505				
			지하 : 알씨조	지하 (4가구)	78.505	78.505	213,000	16,721,570	800,000 x 12/45
12	"	211-26	대	제2종 일반주거지역	138.3	138.3	5,460,000	755,118,000	
13	"	208-31	대	제2종 일반주거지역	43.4	43.4	4,890,000	212,226,000	
14	"	208-32	대	제2종 일반주거지역	11.6	11.6	4,600,000	53,360,000	
15	"	211-40	도로	제2종 일반주거지역	11.2	11.2	1,810,000	20,272,000	현황 도로
소 계								₩5,826,101,570	
㉠	(제시외건물) 경기도 부천시 소사구 소사본동	205	베란다	샷시조 슬래브지붕	(7.5)	7.5	200,000	1,500,000	
㉡	"	208-16	보일러실	판넬조 판넬지붕	(1.5)	1.5	100,000	150,000	
㉢	"	208-16	창고	판넬조 판넬지붕	(1.5)	1.5	100,000	150,000	
㉣	"	211-25	창고	판넬조 판넬지붕	(4)	4	100,000	400,000	
㉤	"	211-26	창고	세멘조 판넬지붕	(4.5)	4.5	150,000	675,000	
소 계								₩2,875,000	
합 계								₩5,828,976,570.-	
				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 부천시 소사구 소사본동 소재 ‘진영고등학교’ 북동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 다세대주택, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서, 제반 입지여건은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하고 있음.

(3) 형태 및 이용상태

기호(2,4,6,8,10,12) : 대체로 사다리형 토지로 단독주택 건부지로 이용중임.

기호(13,14) : 부정형 토지로 주거나지로 이용중임.

기호(15) : 부정형 토지로 현황 도로로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호(2) : 본건 남서측으로 노폭 약 4미터 내외의 포장도로와 접함.

기호(4, 8, 13, 14) : 본건 서측으로 노폭 약 6미터 내외의 포장도로와 접함.

기호(6) : 본건 남서측으로 노폭 약 4미터 및 서측으로 내외의 노폭 약 6미터 내외의 포장도로와 각각 접함.

기호(10) : 본건 북측으로 노폭 약 3미터 내외의 포장도로와 접함.

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) | |

기호(12) : 본건 동측으로 노폭 약 3미터 내외의 포장도로와 접함.

기호(15) : 현황 도로임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(2, 4, 6, 8, 10, 12, 15) : 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역,

기호(13, 14) : 제2종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(소로3-498호선)(접함), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역임.

(6) 제시목록 외의 물건

본건 지상에 건물개황도에 표시된 바와 같이 제시외 건물(㉠~㉡)이 소재하여 외부관찰 및 목적 등을 토대로 개략적인 면적으로 사정평가 하였으며, 정확한 경계확인 및 면적 등은 측량을 요하는 바, 경매진행시 참고하시기 바람.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상으로 기타 사항은 "감정평가액의 산출근거 및 결정 의견- 1. 감정평가 개요- 7. 그 밖의 사항" 참고하시기 바람.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

기호(1)은 연와조 스라브층 2층 건물로서,
외벽: 드라이비트 마감(공부상 연와조) 등,
창호: 샷시 창호임.

기호(3)는 벽돌구조 철근콘크리트(스라브)지붕 3층 건물로서,
외벽: 벽돌쌓기 마감 등,
창호: 샷시 창호임.

기호(5, 7)은 벽돌조 슬래브지붕 2층 건물로서,
외벽: 벽돌쌓기 마감 등,
창호: 샷시 창호임.

기호(9)는 철근콘크리트조 및 벽돌조 슬래브지붕 2층 건물로서,
외벽: 벽돌쌓기 마감 등,
창호: 샷시 창호임.

기호(11)는 알.씨조 및 벽돌조 슬래브지붕 2층 건물로서,
외벽: 벽돌쌓기 마감 등,
창호: 샷시 창호임.

(2) 이용상태

본건 기호(1,3,5,7,9,11)은 주택으로 이용중임.

건물감정평가요항표

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

(3) 설비내역

본건은 위생설비, 급배수설비, 난방설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

본지상에 건물개황도에 표시된 바와 같이 제시외 건물(㉠~㉡)이 소재하여 외부관찰 및 목측 등을 토대로 개략적인 면적으로 사정평가 하였으며, 정확한 경계확인 및 면적 등은 측량을 요하는 바, 경매진행시 참고하시기 바람.

(5) 공부와의 차이

기호(1) 건물은 공부상 연와조로 되어 있으나 현황 외벽은 드라이비트 마감등으로 되어 있음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상으로 기타 사항은 "감정평가액의 산출근거 및 결정 의견- 1. 감정평가 개요- 7. 그 밖의 사항" 참고하시기 바람

광역위치도



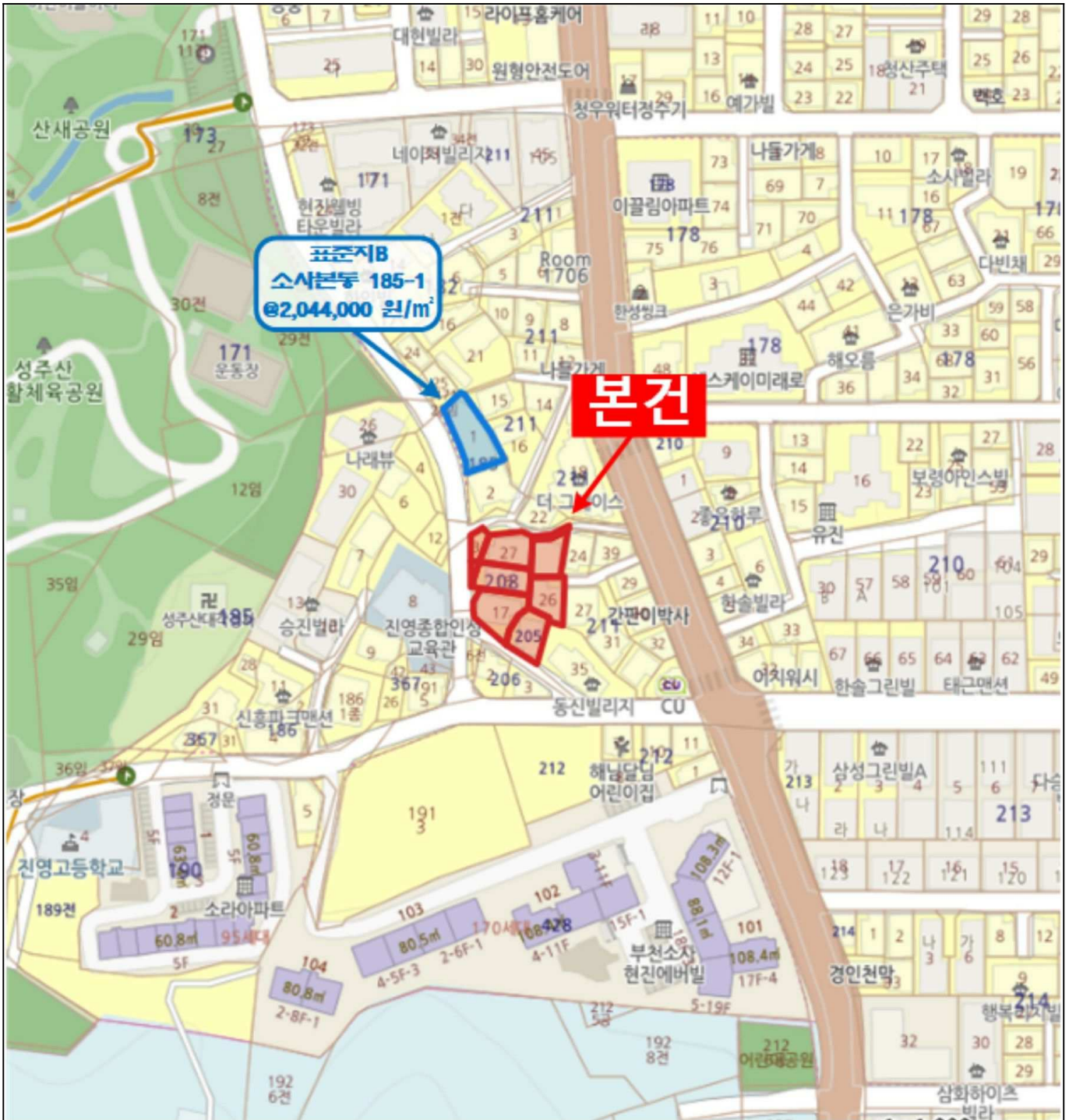
소재지 경기도 부천시 소사구 205 외



위치도

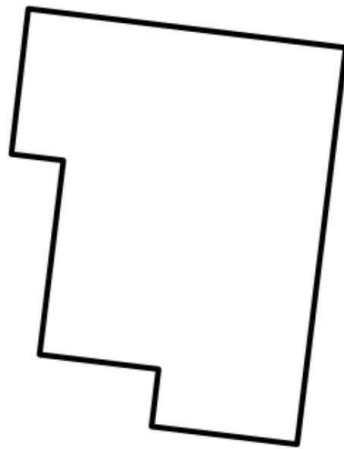


소재지 경기도 부천시 소사구 205 외

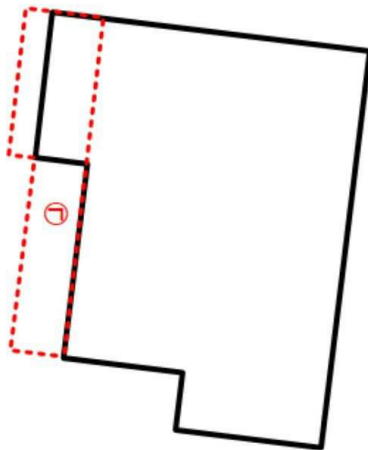


건물개황도

<Non Scale>



[기호 (1) 1층 공부상면적 : 64.35㎡]



[기호 (1) 2층 공부상면적 : 64.35㎡]

<제시외 건물>

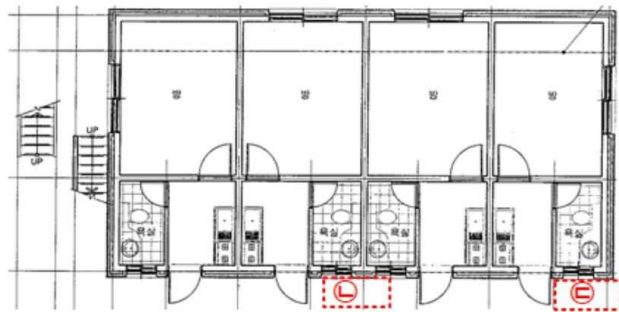
㉠샷시조 슬라브지붕 2층소재(베란다) 약 7.5㎡

[기호 (1) 지하 공부상면적 : 15.12㎡]

*기호 (1) 지하는 폐문부재로 내부확인이 불가하여 위치를 알수 없어 공부상 면적만 표시하였음.

건물개황도

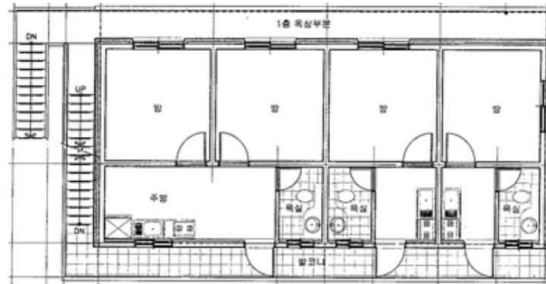
<Non Scale>



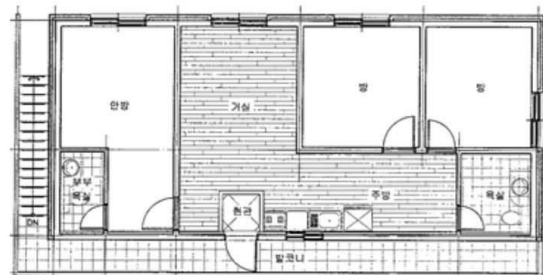
[기호 (3) 1층 공부상면적 : 87.64㎡]

<제시외 건물>

- ㉠판넬조 판넬지붕 1층소재(보일러실) 약 1.5㎡
- ㉡판넬조 판넬지붕 1층소재(창고) 약 1.5㎡



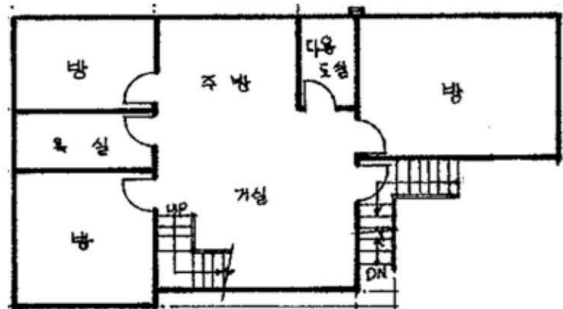
[기호 (3) 2층 공부상면적 : 75.4㎡]



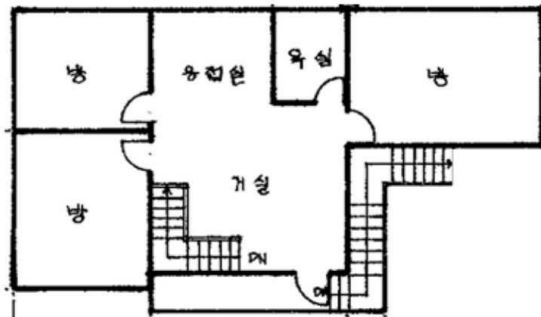
[기호 (3) 3층 공부상면적 : 75.4㎡]

건물개황도

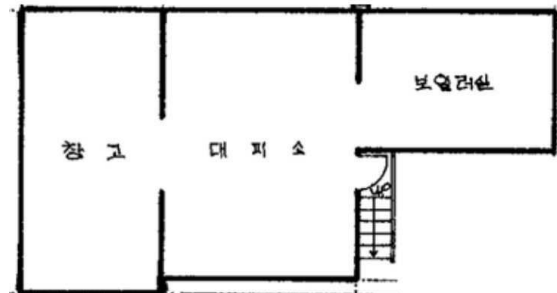
<Non Scale>



[기호 (5) 1층 공부상면적 : 79.83㎡]



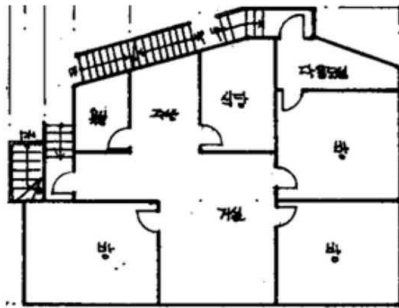
[기호 (5) 2층 공부상면적 : 79.83㎡]



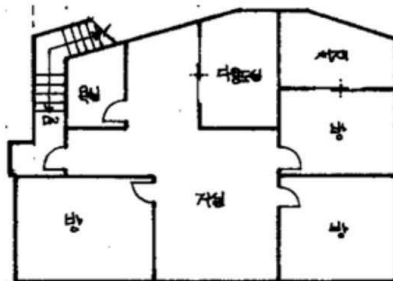
[기호 (5) 지하 공부상면적 : 79.83㎡]

건물개황도

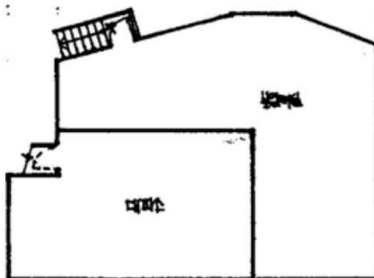
<Non Scale>



[기호 (7) 1층 공부상면적 : 86.25㎡]



[기호 (7) 2층 공부상면적 : 86.25㎡]



[기호 (7) 지하 공부상면적 : 86.25㎡]

건물개황도

<Non Scale>



[기호 (9) 1층 공부상면적 : 69.70㎡]

<제시외 건물>

@판넬조 판넬지붕 1층소재(참고) 약 2㎡



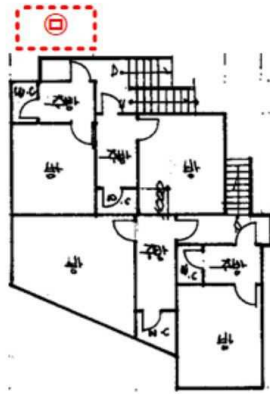
[기호 (9) 2층 공부상면적 : 59.59㎡]



[기호 (9) 지하 공부상면적 : 69.70㎡]

건물개황도

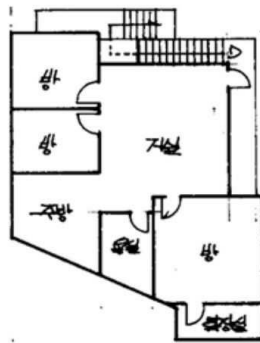
<Non Scale>



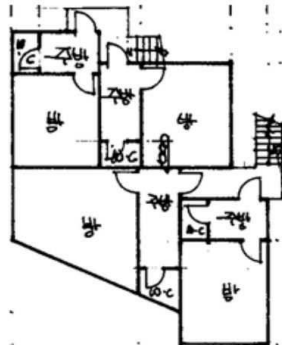
[기호 (11) 1층 공부상면적 : 78.505 m²]

<제시외 건물>

㊸세멘조 판넬지붕 1층소재(창고) 약 4.5m²



[기호 (11) 2층 공부상면적 : 78.505 m²]



[기호 (11) 지하 공부상면적 : 78.505 m²]

사 진 용 지



기호(1,2), 제시외건물㉠

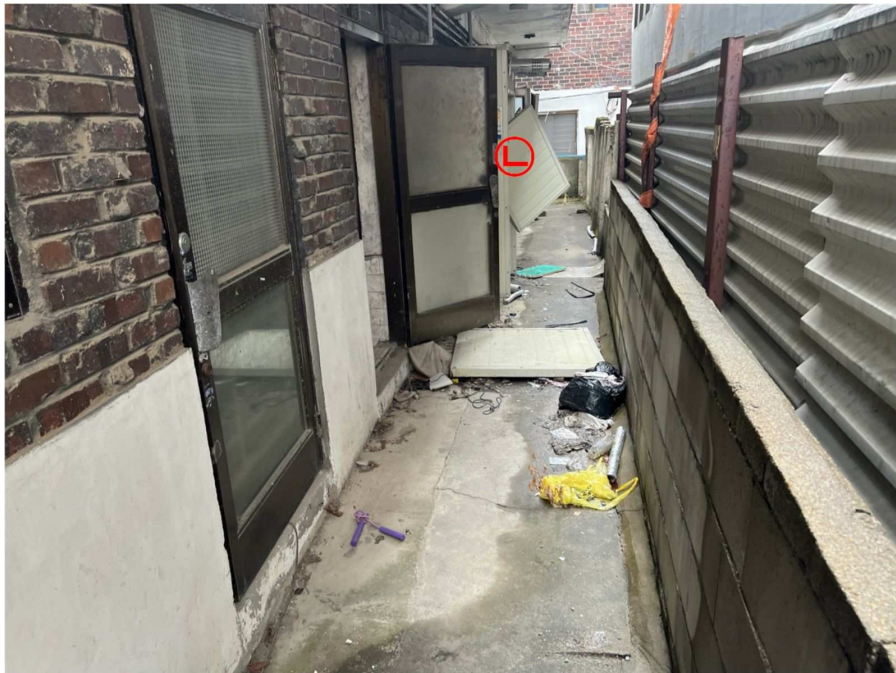


기호(1,2)

사 진 용 지



기호(3,4)



제시외건물㉺

사 진 용 지



제시외건물㉔



기호(5,6)

사 진 용 지

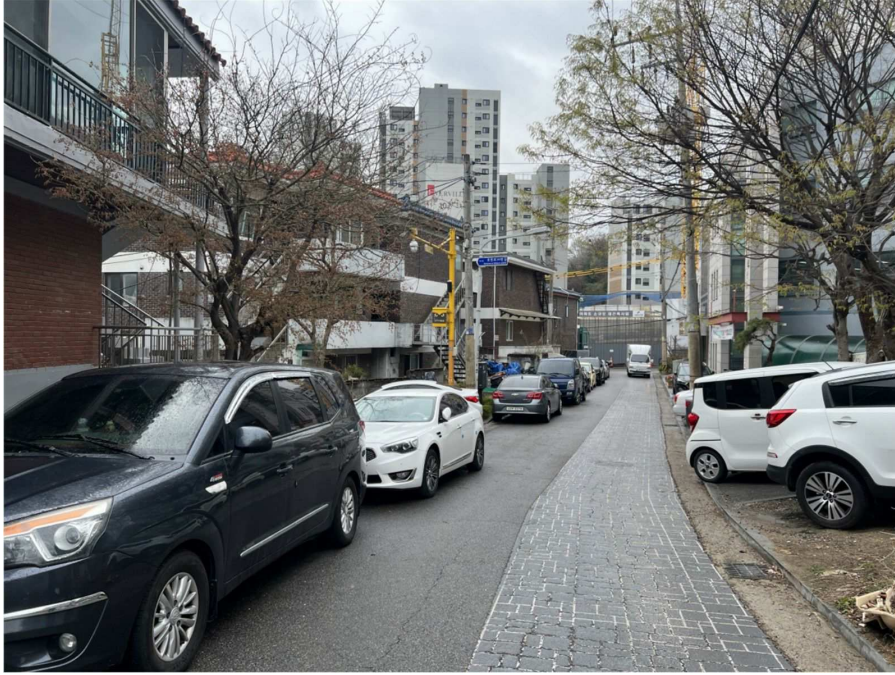


기호(3~6) 주위환경



기호(7,8)

사 진 용 지



기호(7,8) 주위환경



기호(9,10)

사 진 용 지



제시외건물㉔



기호(11, 12)

사 진 용 지



제시외건물㉠



기호(13)

사 진 용 지



기호(14)



기호(15)