

감정평가서

의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박정길
건명	이상의 소유물건(2025타경33347)
감정서번호	IJ-250429-1

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.

인진감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
정 현 석

감정평가액	이십삼억삼천칠백사십팔만오천사백육십원정(₩2,337,485,460.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박정길	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	인천지방법원 부천지원 경매10계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이상의 (2025타경33347)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.04.30	2025.04.30	2025.05.04		
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	340.3	토지	340.3	3,460,000	1,177,438,000
	건물	573.51	건물	735.35	-	1,068,568,100
	제시외 건물	136.13	제시외 건물	136.13	672,000	91,479,360
합 계					₩2,337,485,460	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 김포시 마산동 소재 “은여울초등학교” 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 인천지방법원 부천지원의 경매목적에 의한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 의거 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.04.30.임.

4. 대상물건의 개요

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	개별공시지가(원/㎡)
1	마산동 656-1	대	340.3	주상용	1종일주	소로 각지	정방형 평지	1,459,000
2	마산동 656-1 위 지상	철근콘크리트구조 슬라브지붕 4층 다가구주택 및 근린생활시설 건으로서, 1층: 148.73㎡, 2,3,4층 각: 195.54㎡(공부상 2층: 143.11㎡, 3층: 143.11㎡, 4층: 138.56㎡)						사용승인일: 2022.06.29

5. 감정평가방법

1). 토지

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 대상물건(토지, 건물)마다 개별로 감정평가 하되, 토지가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법으로 가액을 산출한 후 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

2). 건물

① 건물가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제15조에 따라 원가법으로 산출하였으되, 거래사례가 포착되지 않는 등 거래사례비교법 등 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란한바 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 본건 건물은 제시목록상 면적과 실측면적이 상이하여 건축물현황도 및 개략적인 실측면적을 기준으로 사정하여 평가하였는 바 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

6. 그 밖의 사항

없음.

II. 토지가액의 산출근거

가. 공시지가 기준법

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 비교표준지의 선정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조제2항1호에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함.

(공시기준일: 2025. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
A	마산동 663-5	대	329.4	주상용	1종일주	소로 각지	가장형 평지	1,567,000

3. 시점수정

(경기도 김포시 주거지역)

기간	지가변동률(%)	비고
2025.01.01~2025.03.31	0.327	03월 누계
2025.03.01~2025.03.31	0.123	03월 분
누계 (2025.01.01.~2025.04.30)	0.446 (1.00446배)	$(1 + 0.00327) * (1 + 0.00123 * 30/31)$

※ 2025년 03월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 2025년 03월 지가변동률을 연장 적용함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일함(1.00)

5. 개별요인 비교

1). 개별요인 비교항목

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태(폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성) 등
접근조건	교통시설, 상가, 공공 및 편의시설과의 접근성 등
환경조건	고객의 유동성과의 적합성, 인근 토지의 이용상황 및 적합성 등
획지조건	면적, 전면도로 상태, 깊이 형상 등, 방위, 고저 등
행정적조건	행정상의 규제정도(용도지역, 지구, 구역, 용적제한, 고도제한, 기타규제) 등
기타조건	장래의 동향, 기타

2). 개별요인 비교치 결정

대상토지	비교 표준지	개별요인						개별요인 (계)
		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	
기호(1)	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건과 표준지의 개별요인은 대등함								

6. 그 밖의 요인 보정

1). 평가사례

기호	소재지	용도지역	지목	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	기준시점	비고
#1	마산동 658-*	1종일주	대	329.5	3,470,000	2025.01.24	경매평가
#2	마산동 659-1*	1종일주	대	300.90	3,430,000	2025.03.06	경매평가
#3	마산동 659-1*	1종일주	대	332.9	3,450,000	2024.04.01	경매평가

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2). 거래사례

기호	소재지	용도지역	지목	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	기준(매매)시점	비고
#1	마산동 668-1*	1층일주	대	343.3	5,534,517 (토지+건물)	2023.08.10	거래사례

3). 격차율 산정

(1). 사례 선정

대상 토지와 인근지역에 위치한 상기 사례 중 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 유사하며, 비교가능성이 높은 평가사례 기호#1을 비교하여 그 밖의 요인 보정률을 결정함.

(2). 시점수정

2025.01.24.~2025.04.30.(경기 김포 주거지역): 1.00407

(3). 지역요인 비교

표준지는 거래사례 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일함(1.00)

(4). 개별요인 비교

비교 표준지	평가 사례	개별요인						개별요인 (계)
		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	
A	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비교표준지와 평가사례의 개별요인은 대등함								

(5). 격차율 산정

기호	구분	단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가	격차율
A	평가사례 #1	3,470,000	1.00407	1.000	1.000	3,484,122	2.21
	비교표준지 A	1,567,000	1.00446	-	-	1,573,989	

4). 인근지역의 가격수준 검토

본건 인근 유사토지의 가격수준은 3,000,000원/㎡~3,500,000원/㎡ 내외 수준임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5). 그 밖의 요인 보정률의 결정

상기에서 검토한 인근지역의 거래사례, 평가선례 및 유사부동산의 가치수준 등 기타 가격형성상의 제요인을 종합 참작하여 그 밖의 요인으로 220%(2.20)를 상향 보정함.

7. 공시지가 기준법에 의한 시산가액 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	1,567,000	1.00446	1.00	1.000	2.20	3,462,775	3,460,000

나. 거래사례 비교법

1. 개요

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

2. 거래사례의 선정

평가대상 부동산의 인근에 소재하는 사례로서, 용도지역, 공법상 제한사항 및 실제 이용 상황과 주위환경 등 비교 유사성이 높은 거래사례를 비교사례로 선정함.

(계약일자: 2023-08-10)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	거래가액
가	마산동 668-1*	대	343.3	주상용	1종일주	소로 각지	정방형 평지	1,900,000,000원
	건물: 615.68㎡ 철근콘크리트구조 기타지붕 단독주택 및 근린생활시설. 사용승인: 2019.04.01 건물가액: 800,000,000원							토지단가 @3,204,195원/㎡

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

2023.08.10.~ 2025.04.30. (경기 김포 주거지역) : 1.02400

5. 지역요인 비교

본건은 거래사례 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일함(1.00)

6. 개별요인 비교

1). 개별요인 비교항목

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태(폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성) 등
접근조건	교통시설, 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성 등
환경조건	고객의 유동성과의 적합성, 인근 토지의 이용상황 및 적합성 등
획지조건	면적, 전면도로 상태, 깊이 형상 등, 방위, 고저 등
행정적조건	행정상의 규제정도(용도지역, 지구, 구역, 용적제한, 고도제한, 기타규제) 등
기타조건	장래의 동향, 기타

2). 개별요인 비교치 결정

대상토지	거래사례	개별요인						개별요인 (계)
		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	
기호(1)	가	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건과 사례의 개별요인은 대등함								

7. 거래사례비준법에 의한 시산가액 산정

기호	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	3,204,195	1.00	1.02400	1.00	1.000	3,281,095	3,280,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 토지가액의 결정

거래사례비교법에 의한 시산가액(@3,280,000원/㎡)이 공시지가기준법에 의한 시산가액(@3,460,000원/㎡)을 지지하고 있어 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 있다고 판단되는 바, 공시지가기준법에 의한 가액을 감정평가액으로 결정함.

III. 건물가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 건물의 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비 및 관리상태 등을 종합 참작하여 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하되, 관리상태 등을 고려하여 관찰감가 하였음.

2. 재조달원가의 산정

1). 표준단가

(한국부동산원 2024년 건물신축단가표)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
4-1-5-7	점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	3	1,262,000	50 (45~55)
1-1-5-8	일반주택	철근콘크리트조 슬래브위 아스팔트싱글	3	1,885,000	50 (45~55)

2). 기준단가의 결정

구분		용도	기준단가 (원/㎡)
기호(1)	1층	점포	1,200,000
	2~4층 각	주택	1,500,000
기호㉠	(복층)	다락	700,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3). 재조달원가의 산정

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

구 분		기준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	비고
기호(1)	1층	1,200,000	-	1,200,000	
	2~4층 각	1,500,000	100,000	1,600,000	난방시설 보정
기호㉠	복층	700,000	-	700,000	

*위생설비 및 급,배수설비는 기준단가 결정시 포함하였음.

3. 건물가액 결정

구 분	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	경과 년수	잔존가치율	적용단가 (원/㎡)	사정면적 (㎡)	감정평가액 (원)	
기호 (2)	1층	1,200,000	50	2	48/50	1,150,000	148.73	171,039,500
	2~4층	1,600,000	50	2	48/50	1,530,000	586.62	897,528,600
계							1,068,568,100	
기호 ㉠	옥탑	700,000	50	2	48/50	672,000	136.13	91,479,360

IV. 감정평가액 결정의견

상기 토지 및 건물가격과 그 산출과정 등을 종합적으로 검토할 때 합리성이 인정되는바, 이를 본건 부동산의 감정가액으로 결정함.

구 분	면 적		금 액	비고
	공부	사정		
기호(1)	340.3	340.3	1,177,438,000	토지
기호(2)	573.51	735.35	1,068,568,100	건물
총계			2,246,006,100	

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 마산동	656-1	대	제1종 일반주거지역	340.3	340.3	3,460,000	1,177,438,000	
2	동 소 [도로명 주소] 경기도 김포시 김포한강8로 148번길 100	656-1 위 지상	다가구 주택 (5가구) 및 근린생활 시설	철근콘크리트 구조 슬라브지붕 4층 1층	148.73	148.73	1,150,000	171,039,500	1,200,000 x 48/50
				2층	143.11	195.54	1,530,000	299,176,200	1,600,000 x 48/50
				3층	143.11	195.54	1,530,000	299,176,200	1,600,000 x 48/50
				4층	138.56	195.54	1,530,000	299,176,200	1,600,000 x 48/50
	소 계							₩2,246,006,100	
ㄱ	(제시외 동 소	건물) 656-1 위 지상	다락	철근콘크리트 구조 아스팔트 씽글지붕 (단층)	(136.13)	136.13	672,000	91,479,360	700,000 x 48/50
	합 계							₩2,337,485,460.-	
				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 마산동 소재 "은여울초등학교" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 다가구주택 및 근린생활시설 등이 소재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하고 인근에 버스 정류장이 위치하는 등, 대중교통 이용 여건은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

정방형의 토지로써 주상용 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 북동측 및 북서측으로 노폭 약 10미터 내외의 포장도로와 각각 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역(김포한강신도시), 소로1류(폭 10m~12m)(2014-11-27)(접함), 소로1류(폭 10m~12m)(접함), 가축사육제한구역(모든축종 제한), 상대보호구역(예그린유치원), 성장관리권역, 택지개발지구(김포신도시택지개발), 하수처리구역(양촌처리분구).

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

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

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1). 임대관계: 미상임.

2). 기타: 없 음.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 슬라브지붕 4층건으로(사용승인일: 2022.06.29),
 외벽 : 돌붙임 마감 등.
 내벽 : 벽지 및 페인팅 마감.
 창호 : 샷시 창호임.

(2) 이용상태

1층: 근린생활시설로 이용중임.
 2,3,4층: 다가구주택으로 이용중임.

(3) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, E/V, 난방설비 및 도시가스설비 등이 구비되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

후첨 "건물개황도" 참조.

(5) 공부와의 차이

일반건축물대장 상 4층의 용도가 "다가구주택(1가구)"로 등재되어 있으나 현황 "다가구주택(2가구)" 상태임.

건물감정평가요항표

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

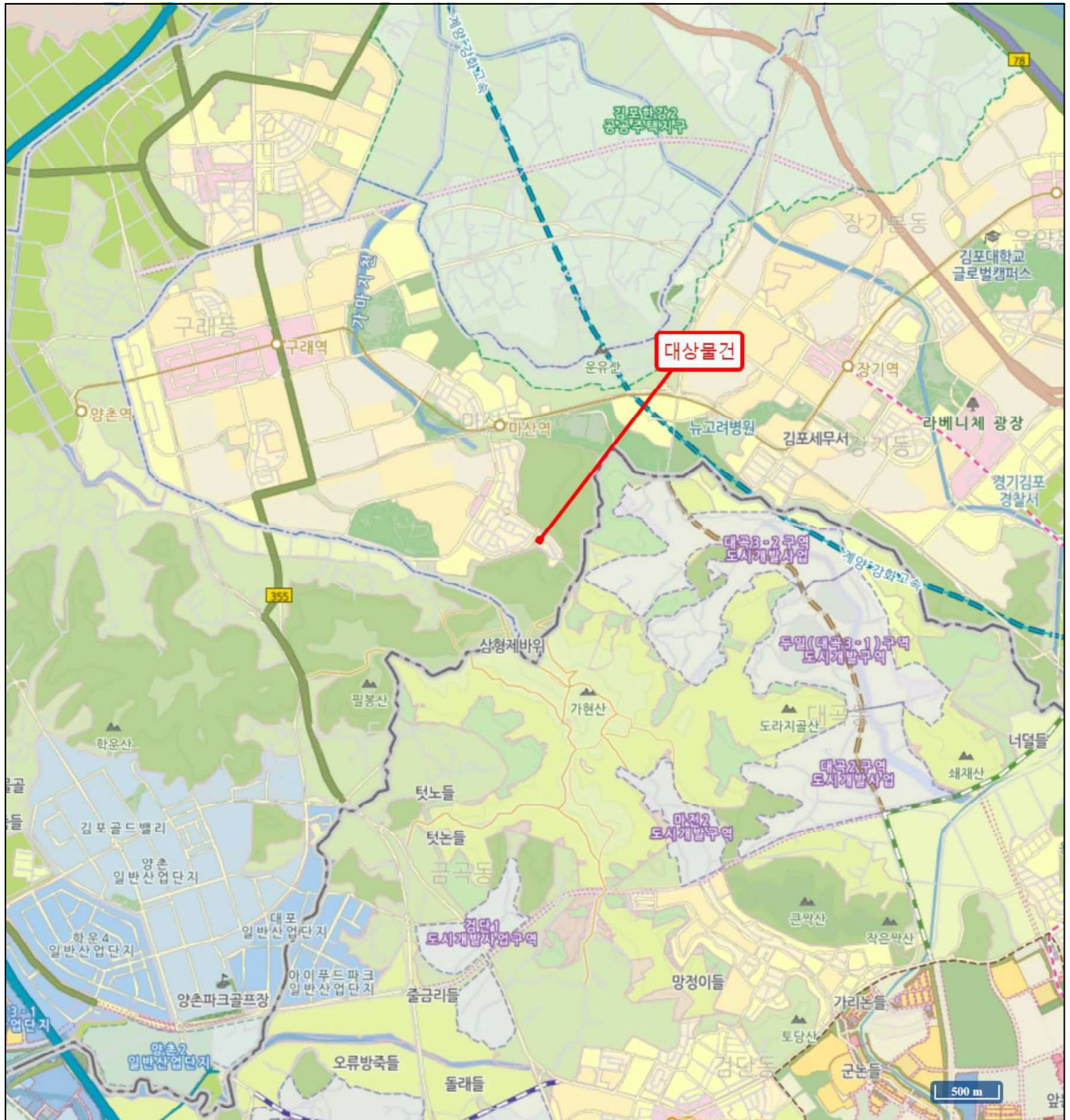
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1). 임대관계: 1층 "Ruburton" 보증금 2천만원, 302호 보증금 1억5천만원으로 탐문조사 되었으며 그외 미상임.
- 2). 기타: 없음.

광역위치도



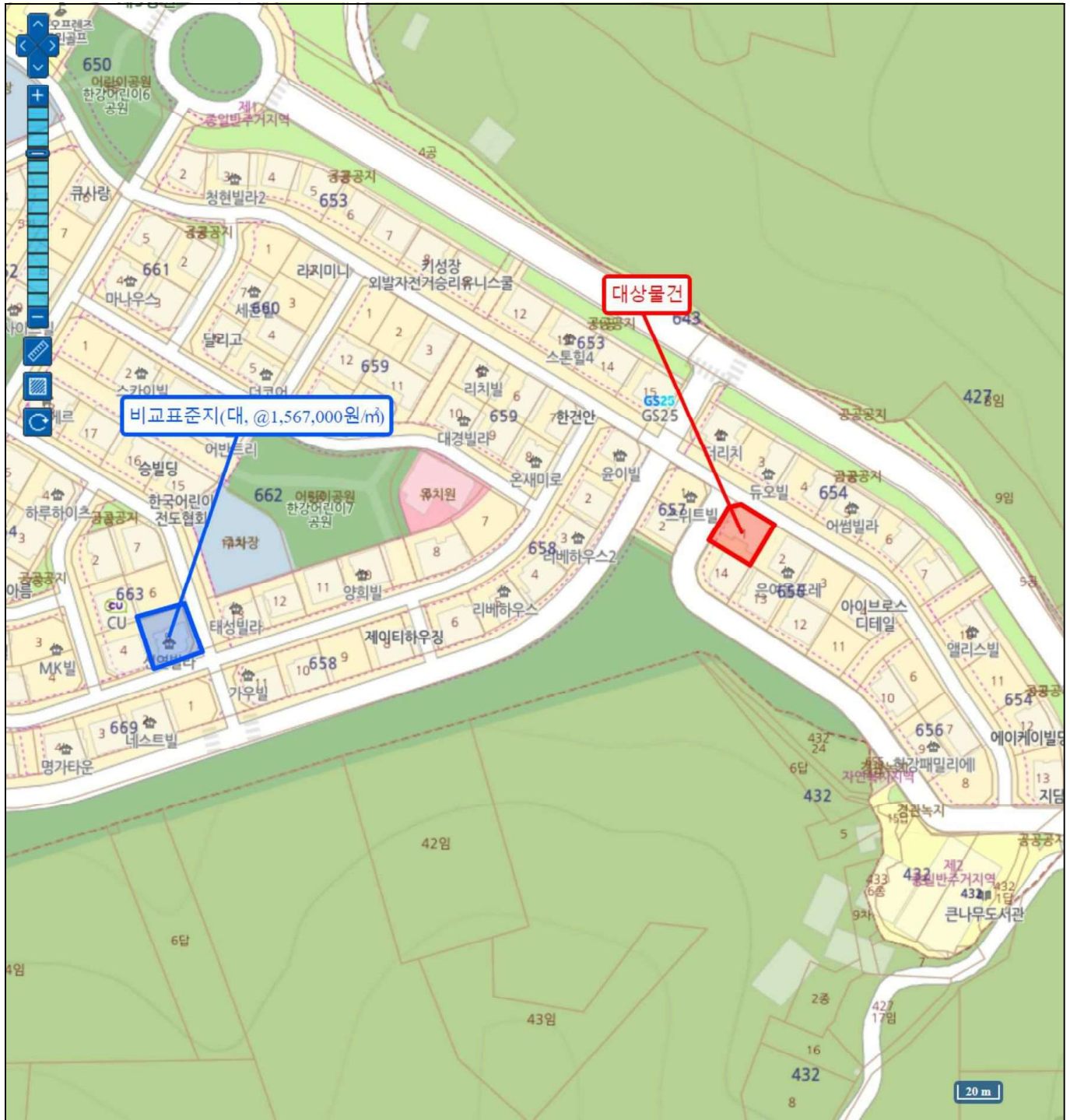
소재지	경기도 김포시 마산동 656-1
-----	-------------------



위치도

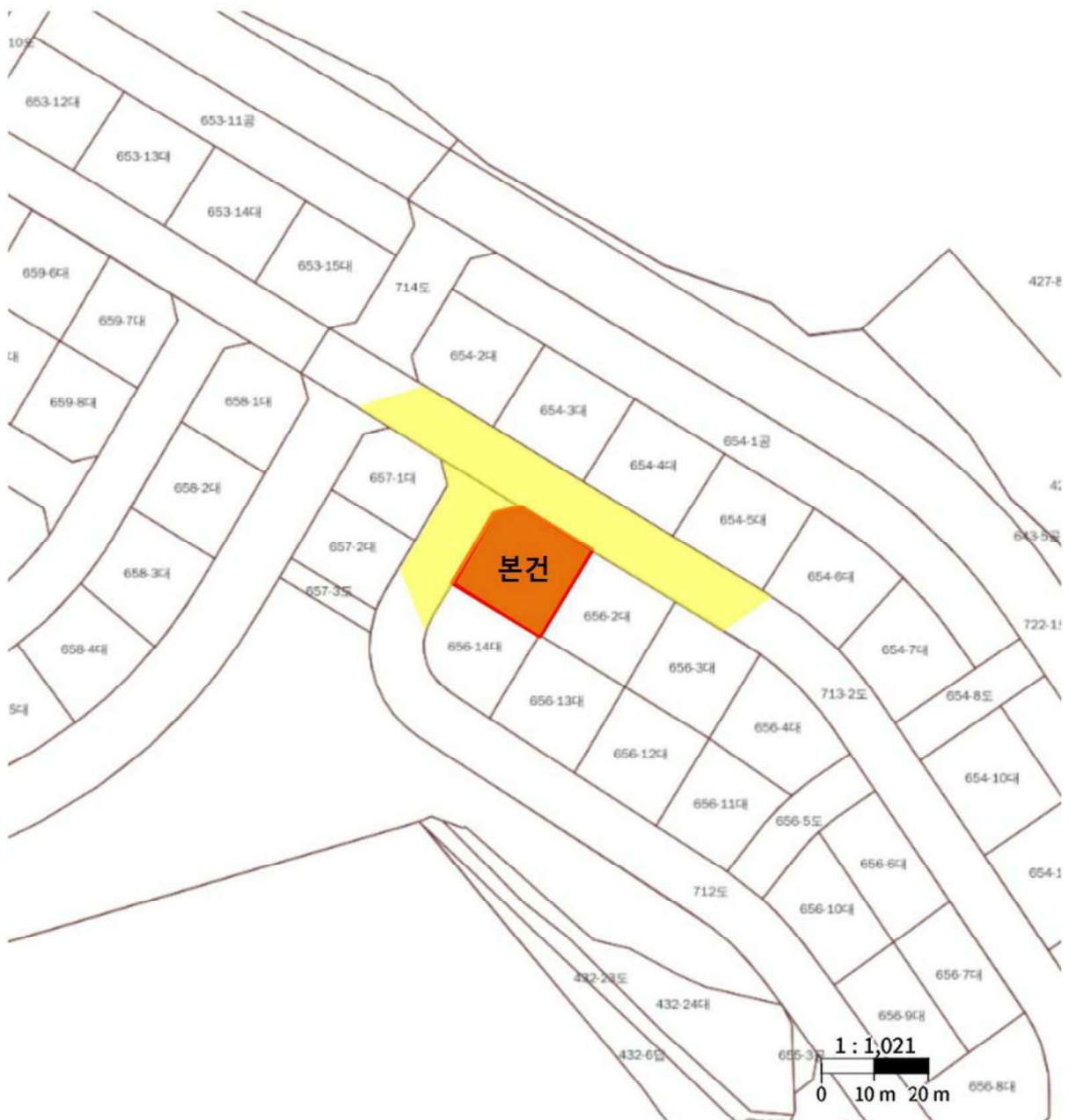


소재지 경기도 김포시 마산동 656-1



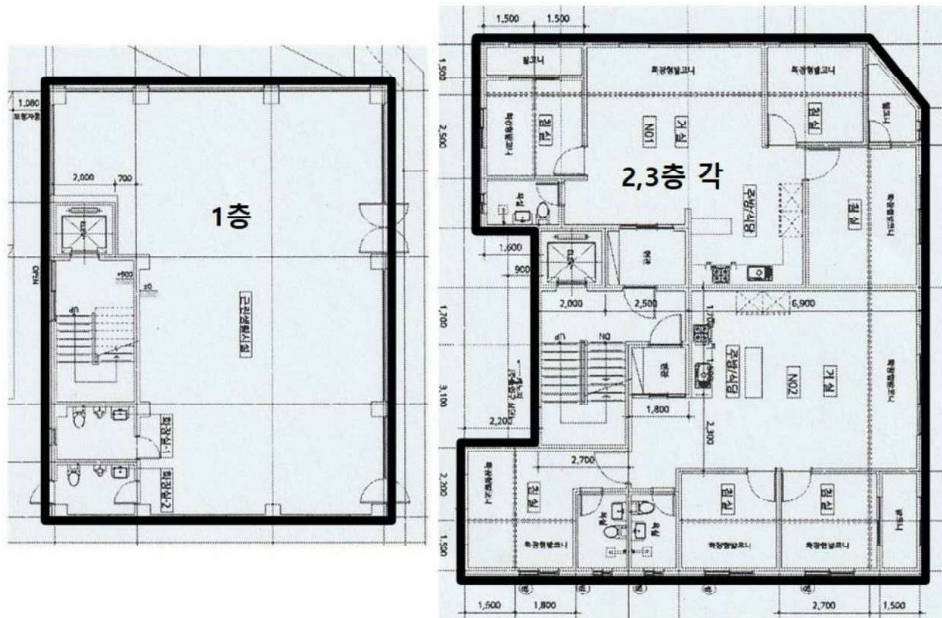
지 적 도

None Scale



건물개황도

None Scale



기호(2)

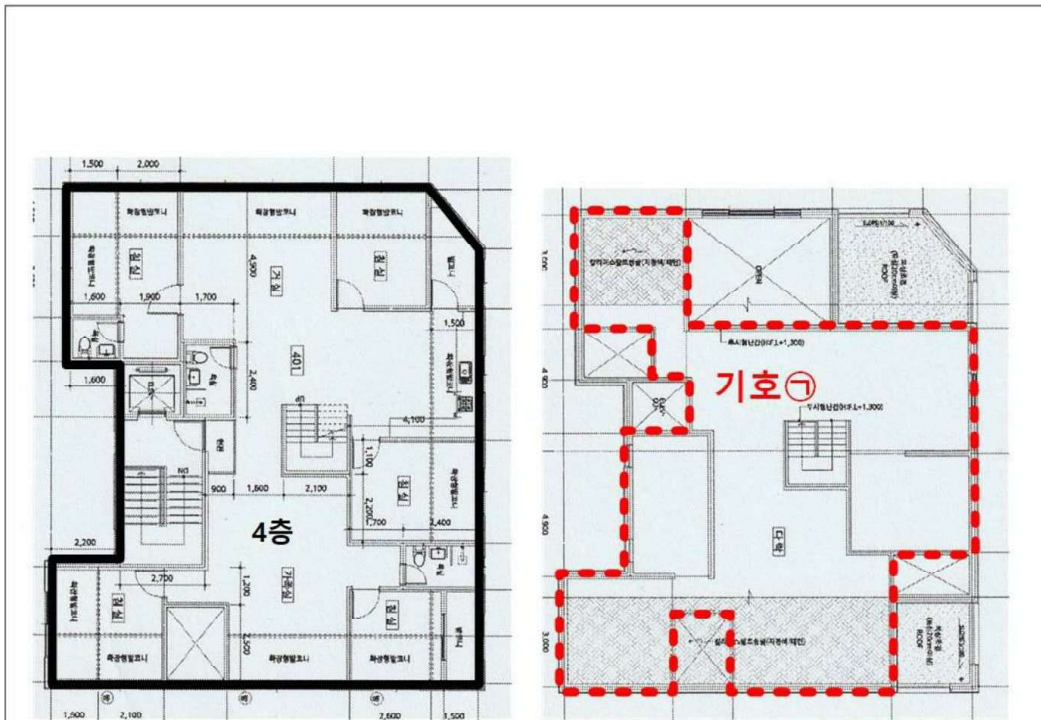
1층: 148.73m²(공부면적: 148.73m²)

2층: 195.54m²(공부면적: 143.11m²)

3층: 195.54m²(공부면적: 143.11m²)

건물개황도

None Scale



기호(2)
4층: 195.54㎡(공부면적: 138.56㎡)

제시외 물건
기호㉑ : 철근콘크리트구조 아스팔트씰글지붕 단층(다락) 약 136.13㎡

사 진 용 지



본건 전경



주위 환경

사 진 용 지



주위 환경

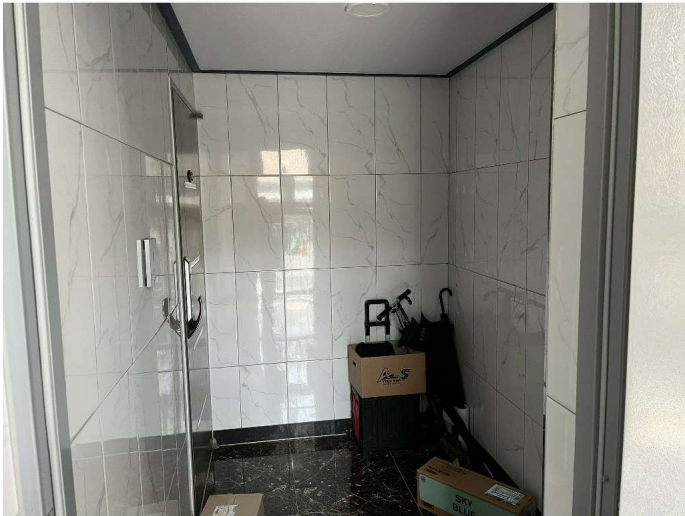


본건 내부(2층)

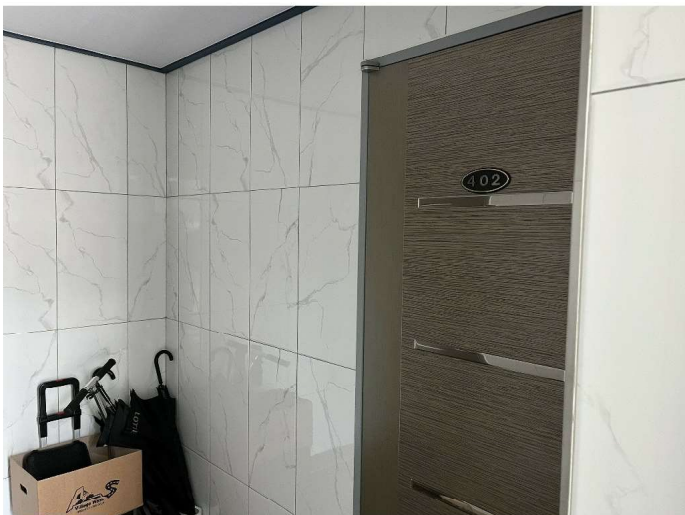
사 진 용 지



본건 내부(3층)



본건 내부(4층)



4층 402호(4층 현황 2세대)