

# 감정평가서

건명	주식회사청일건설 소유물건(2023타경49743)
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박정길
감정서번호	MRH231123001-1

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.

마루한감정평가사사무소

## (토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

이 서 원

감정평가액	구억육천육백칠십만원정(₩966,700,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박정길		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	인천지방법원 부천지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사청일건설 (2023타경49743)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2023.12.04	2023.12.01 ~ 2023.12.04	2023.12.04	
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	275	토지	275	-	966,700,000
		이	하	여	백	
합 계					₩966,700,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 김포시 사우동 소재 '김포시청' 동측 인근에 위치하는 토지로 인천지방법원의 부천지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 법령 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가 하였음.

### 3. 실지조사 실시기간, 기준시점 및 기준가치

#### 1) 실지조사 실시기간 및 기준시점

본건의 실지조사 실시기간은 2023년 12월 01일 ~ 2023년 12월 04일로 대상물건의 이용상황 및 가격수준 등을 확인하였으며, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사를 완료한 날짜인 2023년 12월 04일임.

#### 2) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 평가하되 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 4. 감정평가의 조건

해당사항 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 대상물건의 개요

기호	소재지	공부 면적 (㎡)	사정 면적 (㎡)	지목	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2021년 개별 공시지가 (원/㎡)	비고
1	사우동 316-2	135	135	대	2종 일주	세로 (불)	사다리 평지	1,293,000	도시 개발 구역 (사우 5A)
2	사우동 407-17	140	140	대	준주거	광대 한면	사다리 평지	1,698,000	

## 6. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의거함.

나. 토지 기호(2) 지상에 소유자미상의 건물(경량철골조)이 소재하나, 본건은 토지만의 평가로 이에 구매됨이 없이 평가하였고 제한을 받는 경우의 가액을 명세표에 표시하였음.

다. 본건 토지는 토지이용계획확인서상 도시계획시설도로에 저촉되나, 본 평가대상 토지는 "사우5A구역 도시개발사업구역"내 토지로 당해사업을 목적으로 지정된 도시계획시설인바, 이에 구매됨이 없이 평가하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## Ⅱ. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가액 결정의 방법

#### 1) 감정평가의 방법

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

평가방식	평가방법	평가방법의 적용
원가방식	원가법	원가법이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 의미함
비교방식	거래사례비교법	거래사례비교법이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함
	공시지가기준법	공시지가기준법이란 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함
수익방식	수익환원법	수익환원법이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함

## 2) 감정평가방법의 결정

본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 등에 의거 공시지가기준법으로 평가하고, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

## 2. 토지 감정평가액 산출과정

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1) 공시지가기준법에 의한 토지단가 산출

### (1) 평가 개요

토지는 감정평가대상 토지와 동일 또는 유사한 특성과 이용가치를 지닌 인근지역 내 표준지 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동추이 및 당해 토지의 위치·형상·환경 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근 지가수준 등을 종합적으로 참작하여 공시지가기준법으로 평가함.

### (2) 비교표준지 선정

기준시점 현재 공시된 공시지가 표준지 중 대상토지와 용도지역, 표준적 이용상황 및 주위환경이 동일 또는 유사하고, 지리적으로 근접한 아래 표준지 중 [본건1 - 기호(A), 본건2 - 기호(B)]를 비교표준지로 선정하였음.

(공시기준일: 2023.01.01)

기호	소재지번	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
A	사우동 BL-1-1	64,683.7	대	아파트	2종 일주	중로 각지	부정형 평지	1,967,000
B	사우동 BL-2-1	3,462.5	대	상업용	준주거	광대 소각	가장형 평지	3,615,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (3) 시점수정

### ① 시점수정

-지가변동률

지 역	지가변동률	지가변동률 산정
경기도 김포시 주거지역 (2023. 01. 01 ~ 2023. 12. 04)	0.146% (1.00146)	경기도 김포시 (23.01.01~23.12.04 ) (주거)  2023.01.01 ~ 2023.10.31 : 0.122 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.022  $( 1 + 0.00122 ) * ( 1 + 0.00022 * 34/31 )$ = 1.00146

### ② 시점수정치 결정

ㄱ. 시점수정은 공시기준일 현재의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나 생산자물가상승률은 일반 재화의 물가변동을 반영한 거시경제지표로서 국지적인 토지의 가치 변동을 반영하기에는 적합하지 않으므로 적용치 아니함.

ㄴ. 따라서 국토교통부 장관이 월별로 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역별 지가변동률을 활용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 시점수정치를 산정하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 지가변동률을 추정 적용하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## (4) 지역요인 비교

감정평가대상 토지와 비교표준지는 인근지역 내에 소재하여 유사한 가치형성요인을 지니기에 지역요인은 대등함. (1.000)

## (5) 개별요인 비교

비교표준지를 기준으로 감정평가대상 토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 세항목으로 분류하여 비교함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구 분			격차율	비 고
조건	항목	세항목	본건(1) /표준지(A)	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	0.80	본건(1)은 표준지(A) 대비 가로의 폭등 가로조건에서 열세함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건(1)은 표준지(A) 대비 대체로 유사함
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건(1)은 표준지(A) 대비 대체로 유사함
	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, 오수처리 장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지	0.95	본건(1)은 표준지(A) 대비 각지등 획지조건에서 열세함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제 (입체이용제한 등)	1.00	본건(1)은 표준지(A) 대비 대체로 유사함
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건(1)은 표준지(A) 대비 대체로 유사함
		기타		
누 계			0.760	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구 분			격차율	비 고
조건	항목	세항목	본건(2) /표준지(B)	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	본건(2)는 표준지(B) 대비 대체로 유사함
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건(2)는 표준지(B) 대비 대체로 유사함
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건(2)는 표준지(B) 대비 대체로 유사함
	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, 오수처리 장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지	0.95	본건(2)는 표준지(B) 대비 각지등 획지조건에서 열세함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제 (입체이용제한 등)	1.00	본건(2)는 표준지(B) 대비 대체로 유사함
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건(2)는 표준지(B) 대비 대체로 유사함
		기타		
누 계			0.950	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (6) 그 밖의 요인 보정

### ① 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제5호, 대법원 판례[2003다 38207판결 (2004.05.14 선고), 2002두 5054판결 (2003.07.25 선고)], 국토교통부 유권해석[건설부토정30241-36538 (1991.12.28)] 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근지역의 정상적인 거래사례나 평가선례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정함.

### ② 인근지역 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 감정평가정보체계 등)

기호	소재지번	지목	면적(m <sup>2</sup> )	용도지역	이용상황	거래시점	거래금액(원) (토지단가)	비고 (사용승인일자)
①	사우동 258-*	대	269.3	2종일주	주거용	2023.06.21	1,175,000,000 (2,897,337원/m <sup>2</sup> )	2002.09.10
②	사우동 407-*	대	909	준주거	상업용	2021.04.23	4,125,000,000 (4,537,954원/m <sup>2</sup> )	토지만의 거래사례임
③	사우동 336-*	대	753	준주거	상업용	2021.03.31	3,416,000,000 (4,514,768원/m <sup>2</sup> )	1996.01.15

1) 상기 거래사례①은 토지건물 일괄 거래사례로서, 토지거래 단가는 거래금액에서 건물가격을 공제하여 적용함.

토지면적(m <sup>2</sup> )	건물면적(m <sup>2</sup> )	건물주요구조	사용승인일	거래금액(원)	토지거래가액(원)	토지거래단가(원/m <sup>2</sup> )
269.3	548.26	철근콘크리트구조	2002.09.10	1,175,000,000	780,252,800	2,897,337
건물 재조달원가(원/m <sup>2</sup> )		내용연수	거래시점잔존년수	건물단가(원/m <sup>2</sup> )	건물추정거래가액(원)	
1,200,000		50	30	720,000	394,747,200	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 상기 거래사례③은 토지건물 일괄 거래사례로서, 토지거래 단가는 거래금액에서 건물가격을 공제하여 적용함.

토지면적 (㎡)	건물면적 (㎡)	건물 주요구조	사용 승인일	거래금액(원)	토지거래가액 (원)	토지거래 단가(원/㎡)
753	84	경량철골 구조	1996.01.15	3,416,000,000	3,397,100,000	4,511,421
<b>건물 재조달원가 (원/㎡)</b>		<b>내용연수</b>	<b>거래시점 잔존년수</b>	<b>건물단가 (원/㎡)</b>	<b>건물추정 거래가액(원)</b>	
600,000		40	15	225,000	18,900,000	

### ③ 인근지역 평가사례

(출처 :한국감정평가사협회)

기호	소재 지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비 고
㉠	사우동 241-*	대	1,188.3	2종 일주	상업용	담보	2021.04.19	2,970,000	-
㉡	사우동 297-*	전	1,831	2종 일주	전	담보	2021.09.28	2,640,000	-
㉢	사우동 353-*	대	86	준주거	상업용	시가 참고	2022.09.20	4,728,000	-
㉣	사우동 384-*	대	700	준주거	상업용	담보	2021.03.11	5,210,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ④ 그 밖의 요인 보정치의 결정

### ㄱ. 적용사례의 선정

표준지의 용도지역, 이용상황, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래 사례 및 평가사례 중 [표준지(1) - 평가전례㉠, 표준지(2) - 평가전례㉡]을 선정하였음.

기호	소재 지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비 고
㉠	사우동 241-*	대	1,188.3	2종 일주	상업용	담보	2021.04.19	2,970,000	-

기호	소재 지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비 고
㉡	사우동 353-*	대	86	준주거	상업용	시가 참고	2022.09.20	4,728,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ㄴ. 시점수정

표준지	기 간	지가변동률	비 고
A	2021.04.19 ~ 2023.12.04	5.836% (1.05836)	경기도 김포시 주거지역
B	2022.09.20 ~ 2023.12.04	0.322% (1.00322)	경기도 김포시 주거지역

## ㄷ. 지역요인 비교

표준지와 적용사례는 인근지역 내에 소재하여 유사한 가치형성요인을 지니기에 지역요인은 대 등함(1.000).

## ㄹ. 개별요인 비교

적용사례를 기준으로 비교표준지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목으로 분류하여 비교하면 다음과 같음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구 분			격차율	비 고
조건	항목	세항목	표준지(A)/ 전례②	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.05	표준지(A)는 전례② 대비 가로의 폭 등 가로조건에서 우세함
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.95	표준지(A)는 전례② 대비 상가와의 접근성, 교통시설과의 접근성 등 접근조건에서 열세함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	표준지(A)는 전례② 대비 대체로 유사함.
	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, 오수처리 장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지	1.00	표준지(A)는 전례② 대비 대체로 유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제 (입체이용제한 등)	1.00	표준지(A)는 전례② 대비 대체로 유사함
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	표준지(A)는 전례② 대비 대체로 유사함
		기타		
누 계			0.998	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구 분			격차율	비 고
조건	항목	세항목	표준지(B)/ 전례㉔	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	표준지(B)는 전례㉔ 대비 대체로 유사함
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.95	표준지(B)는 전례㉔ 대비 교통시설과의 접근성등 접근조건에서 열세함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	표준지(B)는 전례㉔ 대비 대체로 유사함
	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, 오수처리 장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지	1.08	표준지(B)는 전례㉔ 대비 각지, 접면너비등 획지조건에서 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제 (입체이용제한 등)	1.00	표준지(B)는 전례㉔ 대비 대체로 유사함
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	표준지(B)는 전례㉔ 대비 대체로 유사함
		기타		
누 계			1.026	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ㉠. 격차율 산정

기호	구 분	단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
A	적용사례 기준	2,970,000	1.05836	1.000	0.998	3,137,043	1.593
	표준지 기준	1,967,000	1.00146	-	-	1,969,872	

기호	구 분	단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
B	적용사례 기준	4,728,000	1.00322	1.000	1.026	4,866,548	1.344
	표준지 기준	3,615,000	1.00146	-	-	3,620,278	

## ㉡. 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기에서 검토한 인근지역의 거래사례, 평가사례 및 유사부동산의 가치수준 등을 종합 고려하여 아래와 같이 결정함.

그 밖의 요인 보정		
표준지	A	1.59
표준지	B	1.34

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

### (7) 공시지가기준법에 의한 시산가액 산출

기호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인보정	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	1,967,000	1.00146	1.000	0.760	1.59	2,380,393	2,380,000	-
2	3,615,000	1.00146	1.000	0.950	1.34	4,608,614	4,610,000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## 2) 거래사례비교법에 의한 토지단가 산출

### (1) 평가 개요

본건 토지는 대상물건과 동일성 또는 유사성이 인정되는 인근지역내의 거래사례를 선정한 후, 이를 사정보정 및 시점수정 등을 하고, 지역요인 및 개별요인 비교를 하여 대상물건의 시산가액을 산정하였음.

### (2) 거래사례의 선정

#### ① 거래사례의 선정 기준

거래사례는 대상과 위치적(인근지역 또는 동일수급권내 유사지역) 유사성이 있고, 물적 유사성(개별요인의 비교가능성), 시점수정, 사정보정 등이 가능한 사례 중에서 가장 비교가능성이 있는 사례를 선정하되, 「감정평가에 관한 규칙」제2조 제12의2호에 의거 「부동산 거래신고에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격(이하 거래가격)으로서 거래시점이 도시지역(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제36조 제1항 제1호에 따른 도시지역을 말한다)은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내인 거래가격 중에서 인근지역의 지가수준 등을 고려하여 적용하기에 적정하다고 판단되는 거래가격을 선정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ② 거래사례 선정

본건은 도시지역 내 토지로서 기준시점으로부터 3년 이내의 상기 거래사례 중 본건의 용도지역, 이용상황, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 본건과 비교하기에 적절하다고 판단되는 거래사례②를 선정하였음.

기호	소재지번	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	거래시점	거래금액(원) (토지단가)	비고 (사용승인일자)
①	사우동 258-*	대	269.3	2종 일주	주거용	2023.06.21	1,175,000,000 (2,897,337원/㎡)	2002.09.10
③	사우동 336-*	대	753	준주거	상업용	2021.03.31	3,416,000,000 (4,514,768원/㎡)	1996.01.15

1) 상기 거래사례①은 토지건물 일괄 거래사례로서, 토지거래 단가는 거래금액에서 건물가격을 공제하여 적용함.

토지면적 (㎡)	건물면적 (㎡)	건물주요구조	사용승인일	거래금액(원)	토지거래가액 (원)	토지거래 단가(원/㎡)
269.3	548.26	철근 콘크리트구조	2002.09.10	1,175,000,000	780,252,800	2,897,337
<b>건물 재조달원가 (원/㎡)</b>		<b>내용연수</b>	<b>거래시점 잔존연수</b>	<b>건물단가 (원/㎡)</b>	<b>건물추정 거래가액(원)</b>	
1,200,000		50	30	720,000	394,747,200	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 상기 거래사례③은 토지건물 일괄 거래사례로서, 토지거래 단가는 거래금액에서 건물가격을 공제하여 적용함.

토지면적 (㎡)	건물면적 (㎡)	건물 주요구조	사용 승인일	거래금액(원)	토지거래가액 (원)	토지거래 단가(원/㎡)
753	84	경량철골 구조	1996.01.15	3,416,000,000	3,397,100,000	4,511,421
건물 재조달원가 (원/㎡)		내용연수	거래시점 잔존년수	건물단가 (원/㎡)	건물추정 거래가액(원)	
600,000		40	15	225,000	18,900,000	

### (3) 사정보정

상기 거래사례의 경우 특별한 사정의 개입 등이 없는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음(1.000).

### (4) 시점수정

기호	기 간	지가변동률	비 고
①	2023.06.21. ~ 2023.12.04	0.038% (1.00038)	경기도 김포시 주거지역
③	2021.03.31. ~ 2023.12.04	6.006% (1.06006)	경기도 김포시 주거지역

### (5) 지역요인 비교

본건과 거래사례는 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 대등함. (1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## (6) 개별요인 비교

거래사례를 기준으로 본건 토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 세 항목으로 분류하여 비교하면 다음과 같음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구 분			격차율	비 고
조건	항목	세항목	본건(1)토지 /사례①	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	0.90	본건(1)은 사례① 대비 가로의 폭등 가로조건에서 열세함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건(1)은 사례① 대비 대체로 유사함
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건(1)은 사례① 대비 대체로 유사함
	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, 오수처리 장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지	0.95	본건(1)은 사례① 대비 각지등 획지조건에서 열세함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제 (입체이용제한 등)	1.00	본건(1)은 사례① 대비 대체로 유사함
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건(1)은 사례① 대비 대체로 유사함
		기타		
누 계			0.855	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구 분			격차율	비 고
조건	항목	세항목	본건(2)토지/사례③	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.10	본건(2)는 사례③ 대비 가로의 폭등 가로조건에서 우세함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건(2)는 사례③ 대비 대체로 유사함
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건(2)는 사례③ 대비 대체로 유사함
	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, 오수처리 장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지	0.94	본건(2)는 사례③ 대비 접면너비, 형상등 획지조건에서 열세함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제 (입체이용제한 등)	1.00	본건(2)는 사례③ 대비 대체로 유사함
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건(2)는 사례③ 대비 대체로 유사함
		기타		
누 계			1.034	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

(7) 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

기호	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1	2,897,337	1.000	1.00038	1.000	0.855	2,478,164	2,480,000	-
2	4,511,421	1.000	1.06006	1.000	1.034	4,944,978	4,940,000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 토지의 시산가액 조정 및 전체 감정평가액 결정

### 1. 토지의 시산가액 조정 및 감정평가액 결정

#### 1) 대상 토지 시산가액

기호	공시지가 기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)
1	2,380,000	2,480,000
2	4,610,000	4,940,000

#### 2) 대상 토지의 감정평가액 결정

상기와 같이 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 각각 산출되었으며, 각 평가방법으로 인해 산정된 시산가액의 수준이 유사하여 가격이 합리적인 수준으로 산정되었다고 판단되는바 본건의 가격결정은「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조 제1항 및「감정평가에 관한 규칙」제12조,「감정평가 실무기준」등 관계규정에 의거 공시지가 기준평가에서 산출된 시산가액을 기준하여 최종 평가액을 결정함.

토지 평가액 결정	
기 호	공시지가 기준법(원/㎡)
1	2,380,000
2	4,610,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 전체 감정평가액 결정

구분	기호	면 적 (m <sup>2</sup> )		적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	평 가 액 (원)	비 고
		공 부	사 정			
토지	1	135	135	2,380,000	321,300,000	-
	2	140	140	4,610,000	645,400,000	-
평 가 총 액					966,700,000	

# 토지감정평가명세표

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 사우동	316-2	대	2종일주	135	135	2,380,000	321,300,000	
2	동소	407-17	대	준주거	140	140	4,610,000	645,400,000	제한을 받는 경우의 가액 451,780,000 원
<b>합 계</b>								<b>₩966,700,000.-</b>	
				이	하	여	백		

# 토지 감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 사우동 소재 "김포시청" 동측 인근에 위치하며 토지(1)은 아파트예정지 내에 소재하며, 토지(2)는 노변 상가지대에 소재하는 등 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

토지(1) 인근까지 차량 접근이 가능하며 대중교통상황은 보통임.  
토지(2) 본건까지 차량출입이 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통상황은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

본건 기호(1)은 사다리형 토지로 현황 "주거나지"임.  
본건 기호(2)는 사다리형 토지로 현황"주상용 건부지"로 이용 중임.

## (4) 인접 도로상태

본건 기호(1)은 인접지를 경유하여 차량접근 가능함.  
본건 기호(2)는 동측으로 대로변과 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

토지1)

도시지역 , 제2종일반주거지역 , 고도지구(공항공도제한해발112.86m~371.43m미만) , 지구단위계획구역 , 소로3류(폭 8m 미만)(국지도로)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 진입표면구역<공항시설법>, 상대보호구역(2023-03-09)(경기도김포교육지원청 고시 제2023-37호)<교육

# 토지 감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) |                |

환경 보호에 관한 법률>, 도시개발구역(사우5A(도시관리과확인))<도시개발법>, 재정비촉진지구(김포 재정비촉진지구(도시관리과 협의요항))<도시재정비 촉진을 위한 특별법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 하수처리구역(사우처리분구)<하수도법>, <추가기재> 본증명은간혹전산오류로인하여사실과다를수있으니인허가나토지거래전등지역지구등의편입 여부를반드시관계부서에확인받으시기바랍니다.

## 토지2)

도시지역 , 준주거지역 , 고도지구(공항고도제한해발112.86m~371.43m미만) , 지구단위계획구역 , 대로2류(폭 30m~35m), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 진입표면구역<공항시설법>, 상대보호구역(김포신평초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 도시개발구역(사우5A(도시관리과확인))<도시개발법>, 재정비촉진지구(김포 재정비촉진지구(도시관리과 협의요항))<도시재정비 촉진을 위한 특별법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 하수처리구역(사우처리분구)<하수도법>, <추가기재>본증명은간혹전산오류로인하여사실과다를수있으니인허가나토지거래전등지역지구등의편입 여부를반드시관계부서에확인받으시기바랍니다.

## (6) 제시목록 외의 물건

본건 토지(2) 지상에 제시외 건물이 소재하고 있는 바 경매 진행시 참고하시기 바람.

## (7) 공부와의 차이

없 음

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 임대관계  
미상임

(2) 기타

-

# 광역 위치도



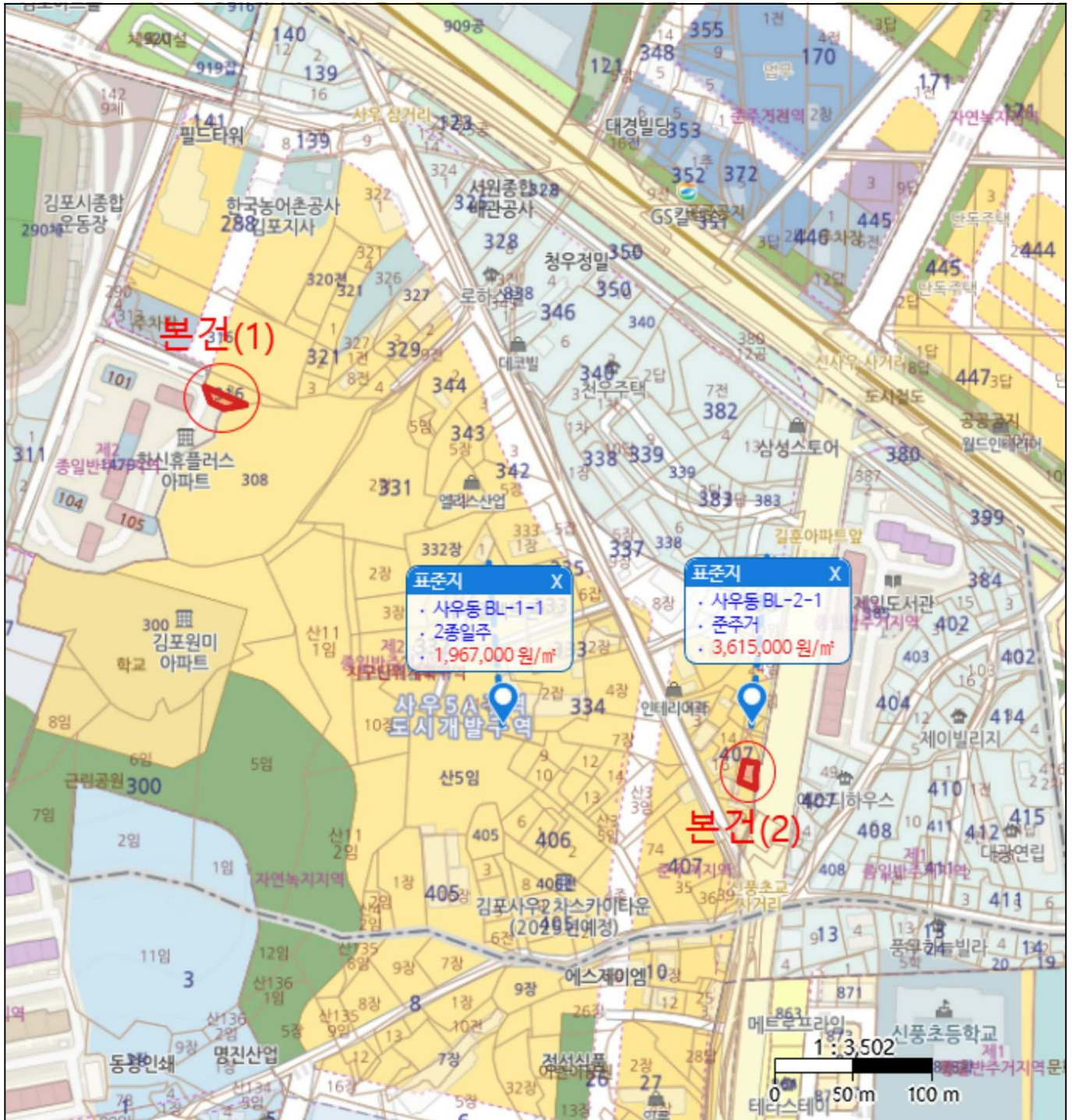
소재지	경기도 김포시 사우동 316-2외
-----	--------------------



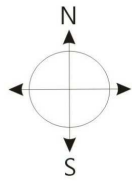
# 위치도



소재지 경기도 김포시 사우동 316-2외



# 지 적 도



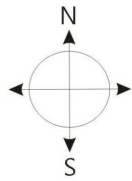
기호(1) 316-2  
(공부 135㎡)



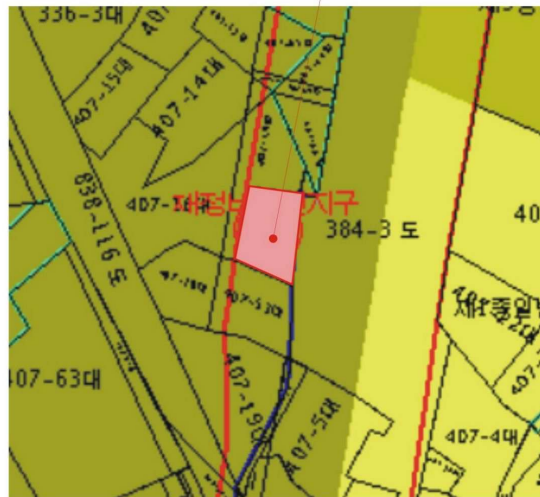
본건 기호(1)( 경기도 김포시 사우동 316-2)

범 례	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물3층이상
	도로	평가건물1층	평가제외건물
	도시계획선	평가건물2층	제시외건물

# 지 적 도



기호(2) 407-17  
(공부 140㎡)



본건 기호(2)( 경기도 김포시 사우동 407-17)

범례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로		평가건물1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물2층		제시외건물



(1)



(1)



(1)



(2)



(2)



(2)