

# 감정평가서

건명	이종분 소유물건(2024타경45298)
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박정길
감정서번호	대청-2407-108

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.

대청감정평가사사무소

# (토지및건물)감정평가표

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

감정평가사  
김규식

金 奎 植

(인)

감정평가액	육억일천오백삼십육만칠천사백팔십원정(W615,367,480.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박정길		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	인천지방법원 부천지원 경매9계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이종분 (2024타경45298)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2024.08.23	2024.08.01 ~ 2024.08.23	2024.09.02	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종 류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단 가	금 액
	건물	130.56	건물	137.28	-	29,652,480
	건물	1	건물	-	평가외	소재불명
	토지	168.7	토지	168.7	3,450,000	582,015,000
	(제시외 건물)	(34.4)	제시외 건물	34.4	-	3,700,000
합 계					W615,367,480	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 부천시 소사구 심곡본동 소재 “도원초등학교” 북측 인근에 위치하는 부동산 (토지, 건물)으로서, 인천지방법원 부천지원의 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등의 제반 관계법령과 「감정평가 실무기준」 및 감정평가 일반이론 등에 의거하여 감정평가하였음.

### 3. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였음.

#### 나. 감정평가조건

본건에 대하여 의뢰인이 제시한 별도의 감정평가조건은 없음.

### 4. 기준시점의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항의 규정에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 “2024년 08월 23일”을 기준시점으로 결정하였음.

### 5. 실지조사 기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 대상물건에 대한 실지조사는 “2024년 08월 01일 및 2024년 08월 23일”에 실시하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 감정평가의 방법

### 가. 감정평가의 방식

- 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

### 나. 감정평가방법의 결정

- 1) 대상물건에 적용한 주된 감정평가 방법과 합리성 검토

본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 감정평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조, 사용자재, 부대설비 등을 종합적으로 고려한 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하되, 건물의 경우 거래사례의 포착이나 객관적인 수익자료의 수집 등이 어려운 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

- 2) 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 7. 그 밖의 참고사항

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 구조, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련 공부를 기준으로 하였음.

나. 본건 건물 중 1층의 면적은 공부상 면적(65.28㎡)과 실측면적(약 72.0㎡)이 서로 상이한 바, 실측면적으로 면적사정하여 평가하였으며, 부속건물인 변소는 기준시점 현재 소재불명인 상태인 바, 본건 평가에서 제외하였으니 업무진행시 참고하시기 바람.

다. 본건 토지상에 소재하는 대문, 담장, 옹벽, 화단, 조경수(감나무, 라일락 등), 외부수도시설 및 바닥포장 등은 토지의 부합물 및 증물로서 당해 토지에 포함하여 평가하였음.

라. 본건 건물에 소재하는 외부계단(콘크리트 및 철재) 및 소규모의 보일러시설(1~2층 소재) 등은 건물의 부합물로서 당해 건물에 포함하여 평가하였음.

마. 본건 건물의 옥탑에 소재하는 그늘막(철파이프조 천막지붕 단층)은 경제적가치가 미미하여 옥탑 소재 제시외건물 ㉞에 포함하여 평가하였으니 참고하시기 바람.

바. 본건 지상에 소재하는 제시외물건(㉠~㉞)은 구조, 사용자재, 시공상태, 부대설비 등을 고려하여 원가법으로 감정평가하되, 면적사정은 개략적인 실측면적에 의하였으며, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 적용하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### II. 대상 부동산의 개요

#### 1. 토지

(출처 : 토지대장 등)

소재지	경기도 부천시 소사구 심곡본동 581-17					
기 호	지 번	면적 (㎡)	지 목	이용상황	용도지역	개별공시지가 (원/㎡)
2	심곡본동 581-17	168.7	대	단독주택	2종일주	1,737,000 (2024년도)

#### 2. 건물

(출처 : 일반건축물대장 등)

소재지	경기도 부천시 소사구 심곡본동 581-17 [ 도로명주소: 경기도 부천시 소사구 심곡로46번길 20-1 ]						
기 호	구 조	층	면적(㎡)		용도	사용승인일	비 고
			공부	사정			
1	연와조 스라브층	1층	65.28	72.0	주택	1982.10.29.	-
		2층	65.28	65.28			
	세멘벽돌조 스라브층	단층	1.0	-	변소	1982.10.29.	소재 불명

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 토지가액 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 토지가액

#### 가. 공시지가기준법의 의의

감정평가 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정 등을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 공시지가 기준법이라고 함.

#### 나. 비교표준지의 선정

비교표준지는 기준시점 현재 공시되어 있는 표준지 중에서 기준시점에 가장 가까운 시점인 2024년 01월 01일을 공시기준일로 하는 표준지로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하고, 지리적으로 가능한 한 가장 가까이에 있어 비교가능성이 높다고 판단되는 아래의 **표준지(A)**를 비교표준지로 선정하였음.

<경기도 부천시 소사구>

(공시기준일 : 2024.01.01)

기호	소재지 지 번	면 적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	심곡본동 580-3	116.6	대	단독 주택	2종 일주	세로 (가)	정방형 완경사	1,968,000	선정
B	심곡본동 583-8	128.3	대	단독 주택	2종 일주	소로 한면	가장형 완경사	2,038,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 다. 시점수정

시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 기준으로, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 해당 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

대 상 지 역	경기도 부천시 소사구 주거지역	
적 용 기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2024.01.01. ~ 2024.08.23.	1.234% (1.01234)	2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 1.125 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.145  (1+0.01125) × (1+0.00145×23/31 ) ≒ 1.01234

### 라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함.	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 마. 개별요인 비교

#### 1) 개별요인 비교항목

조 건	세 부 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조, 계통성 및 연속성 등
접근조건	인근 대중교통시설, 상가, 공공시설 및 편익시설과의 거리 및 편의성 등
환경조건	일조, 통풍, 조망, 인근 토지의 이용상황, 공급·처리시설 상태, 위험·혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 형상, 방위, 고저, 경사 정도, 접면도로상태(각지), 토지이용상황 등
행정적조건	용도지역, 용도지구, 용도구역 및 입체이용 제한사항 등
기타조건	장래의 동향 및 기타

#### 2) 개별요인 비교치의 결정

기호	비 교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치
2	A	0.85	1.00	1.00	0.96	1.00	1.00	<b>0.816</b>
의 견	본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭, 계통성 및 연속성 등) 및 획지조건(접면너비, 경사의 정도 등)에서 열세함.							

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 바. 그 밖의 요인 보정

#### 1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 및 대법원판례 “2001두9783(2002.04.12.선고)”, “2006두11507(2007.07.12.선고)” 등의 취지에 따라 인근지역 내 유사토지의 평가사례 또는 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역 지가수준 등을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요하다고 판단됨.

#### 2) 그 밖의 요인 보정치 산정방식

$$\frac{\text{사례기준 표준지 단가}}{\text{기준시점 표준지 단가}} = \frac{\text{사례단가} \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정} \times \text{지역} \cdot \text{개별요인비교}}{\text{표준지 공시지가} \times \text{시점수정}} = \text{보정치}$$

#### 3) 비교사례의 선정

비교표준지의 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하고, 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 아래의 **평가사례(#A)**를 비교사례로 선정하였음.

##### ① 평가사례

(출처 : 감정평가정보(KAPA HUB))

기호	소재지 지 번	면 적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점	비고
#A	송내동 599-1	670.3	대	주거 나지	2종 일주	4,940,000	법원 경매	2023.05.18.	선정
#B	심곡본동 602-11	123.9	대	단독 주택	2종 일주	4,360,000	담보	2023.08.04.	-
#C	심곡본동 645-8	166.8	대	단독 주택	2종 일주	3,490,000	법원 경매	2023.11.24.	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ② 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서 등)

기호	소재지 지 번	토지면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	거래금액(원) (토지단가(원))	거래시점	비고
#가	심곡본동 603-2	179.8	대	단독 주택	2중 일주	918,000,000 (@4,660,000/㎡)	2023.05.23.	토지 건물

※ 토지배분단가 산정[산식 : (거래금액-건물가액)/토지면적=토지단가]

- 건물개요 : 벽돌구조(주택), 지1층~2층, 연면적 298.11㎡, 사용승인일 1988.10.14.

- 토지단가 : [918,000,000 - (1,100,000×11/45)×298.11㎡] / 179.8㎡ ≒ @4,660,000/㎡

#나	심곡본동 602-13	104.9	대	단독 주택	2중 일주	455,000,000 (@3,810,000/㎡)	2022.03.23.	토지 건물
----	----------------	-------	---	----------	----------	-------------------------------	-------------	----------

※ 토지배분단가 산정[산식 : (거래금액-건물가액)/토지면적=토지단가]

- 건물개요 : 벽돌구조(주택), 지1층~2층, 연면적 174.35㎡, 사용승인일 1989.12.27.

- 토지단가 : [455,000,000 - (1,100,000×13/45)×174.35㎡] / 104.9㎡ ≒ @3,810,000/㎡

### 4) 보정치의 산정(비교표준지 비교방식)

구 분	단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정가액 (원/㎡)	격차율
평가사례 #A	4,940,000	1.02649	1.000	0.833	4,224,027	<b>2.120</b>
표준지 A	1,968,000	1.01234	-	-	1,992,285	

산정 내용	시점수정	경기도 부천시 소사구 주거지역 지가변동률(2023.05.18.~2024.08.23.) : 1.02649						
	지역요인	표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 제반 지역요인은 대등함. (1.000)						
	개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누 계
		0.85	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.833
	표준지는 사례 대비 가로조건(가로의 폭 및 계통성 등), 획지조건(각지 여부)에서 열세함.							

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5) 인근 유사토지의 지가수준

구 분	인근 유사토지 지가수준
인근 제2종일반주거지역 내 단독주택 건부지	위치, 형상 및 경사의 정도 등에 따라 차이를 보이고 있으며, 소로변 : 개략적으로 약 4,600,000 ~ 5,000,000원/m <sup>2</sup> 내외 수준, 세로(가) : 개략적으로 약 4,000,000 ~ 4,500,000원/m <sup>2</sup> 내외 수준, 세로(불) : 개략적으로 약 3,200,000 ~ 3,600,000원/m <sup>2</sup> 내외 수준임.

### 6) 그 밖의 요인 보정치의 결정

보 정 내 용	적용 보정치
상기와 같이 산정된 표준지 공시지가의 격차율과 인근지역 내 유사 부동산의 거래사례, 평가사례 및 적정지가수준 등을 고려할 때 공시지가와 실제 거래 가능 금액간의 괴리가 발생하는 바, 감정평가액의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인 보정치를 증액 적용함이 타당하다고 판단됨.	2.12

### 사. 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)

기호	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )
2	1,968,000	1.01234	1.000	0.816	2.12	3,446,494	3,450,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2. 거래사례비교법에 의한 토지가액

#### 가. 거래사례비교법의 의의

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 거래사례비교법이라고 함.

#### 나. 비교 거래사례의 선정

대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하고, 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하며, 비교적 최근에 거래된 거래사례(#가)를 비교사례로 선정하였음.

(출처 : 등기사항전부증명서 등)

기호	소재지 지 번	토지면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	거래금액(원) (토지단가(원))	거래시점	비고
#가	심곡본동 603-2	179.8	대	단독 주택	2종 일주	918,000,000 (@4,660,000/㎡)	2023.05.23.	토지 건물

※ 토지배분단가 산정[산식 : (거래금액-건물가액)/토지면적=토지단가]

- 건물개요 : 벽돌구조(주택), 지1층~2층, 연면적 298.11㎡, 사용승인일 1988.10.14.

- 토지단가 : [918,000,000 - (1,100,000×11/45)×298.11㎡] / 179.8㎡ ≒ @4,660,000/㎡

#나	심곡본동 602-13	104.9	대	단독 주택	2종 일주	455,000,000 (@3,810,000/㎡)	2022.03.23.	토지 건물
----	----------------	-------	---	----------	----------	-------------------------------	-------------	----------

※ 토지배분단가 산정[산식 : (거래금액-건물가액)/토지면적=토지단가]

- 건물개요 : 벽돌구조(주택), 지1층~2층, 연면적 174.35㎡, 사용승인일 1989.12.27.

- 토지단가 : [455,000,000 - (1,100,000×13/45)×174.35㎡] / 104.9㎡ ≒ @3,810,000/㎡

#### 다. 사정보정

상기 비교 거래사례는 현장조사시 파악된 인근지역의 지가수준과 부합하는 등 거래당사자 간의 정상적인 거래로 판단되는 바, 별도의 사정보정 요인은 없음. (1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 시점수정

대 상 지 역	경기도 부천시 소사구 주거지역	
적 용 기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2023.05.23. ~ 2024.08.23.	2.673% (1.02673)	2023.05.01 ~ 2023.05.31 : -0.143 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : -0.121 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : -0.004 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.171 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.159 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.396 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.430 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.425 2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 1.125 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.145  $(1-0.00143 \times 9/31) \times (1-0.00121) \times (1-0.00004) \times$ $(1+0.00171) \times (1+0.00159) \times (1+0.00396) \times$ $(1+0.00430) \times (1+0.00425) \times (1+0.01125) \times$ $(1+0.00145 \times 23/31) \approx 1.02673$

마. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교 거래사례와 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함.	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

조 건	세 부 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조, 계통성 및 연속성 등
접근조건	인근 대중교통시설, 상가, 공공시설 및 편익시설과의 거리 및 편의성 등
환경조건	일조, 통풍, 조망, 인근 토지의 이용상황, 공급·처리시설 상태, 위험·험오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 형상, 방위, 고저, 경사 정도, 접면도로상태(각지), 토지이용상황 등
행정적조건	용도지역, 용도지구, 용도구역 및 입체이용 제한사항 등
기타조건	장래의 동향 및 기타

2) 개별요인 비교치의 결정

기호	거래사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	비교치
2	#가	0.80	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	<b>0.720</b>
의 견		본건은 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭, 계통성 및 연속성 등) 및 획지조건(접면너비, 경사의 정도)에서 열세함.						

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액(단가)

기호	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
2	4,660,000	1.00	1.02673	1.000	0.720	3,444,884	<b>3,440,000</b>

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 시산가액의 검토 및 대상토지 가액의 결정

#### 가. 시산가액의 검토 및 대상토지 단가의 결정

토지의 주된 감정평가방법인 "공시지가기준법"에 의한 시산가액은 시장성을 반영한 "거래사례비교법"에 의한 시산가액에 의하여 그 합리성이 지지되고 있는 바, "공시지가기준법"에 의한 시산가액을 대상토지의 가액으로 결정하였음.

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/m <sup>2</sup> )	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/m <sup>2</sup> )	결정단가(원/m <sup>2</sup> )
2	3,450,000	3,440,000	3,450,000

#### 나. 토지 감정평가액의 결정

기호	면적(m <sup>2</sup> )	결정단가(원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
2	168.7	3,450,000	582,015,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 건물가액 산출근거

### 1. 원가법의 의의

감정평가 대상물건인 건물의 재조달원가에 경제적 내용년수를 기준으로 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 원가법이라고 함.

### 2. 재조달원가의 산정

#### 가. 건물 표준단가

(출처: 한국부동산연구원, 2023 건축물 재조달원가 자료집)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/ 평지붕	4	1,208,000	45 (40~50)
01-01-03-09	일반주택	치장벽돌조/ 평지붕	4	1,307,000	45 (40~50)

#### 나. 적용 재조달원가의 산정

상기에 제시된 건물 표준단가를 참고하되, 사용자재의 품질, 마감자재의 수준, 시공상태, 기타 부대설비(위생 및 급·배수설비, 난방설비 등) 및 현재의 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 대상건물의 재조달원가를 다음과 같이 결정하였음.

기호	층	구조	용도	재조달원가(원/㎡)	내용년수	비고
1	1~2	연와조 스라브층	주택	1,200,000	50	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 감가수정 및 건물단가의 결정

감가수정이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적, 기능적, 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 감가액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건 가액을 적정화하는 작업이며, 본건은 정액법을 적용하여 감가수정하였음.

기호	층	재조달원가 (원/m <sup>2</sup> )	총 내용년수	경과 년수	잔존 년수	잔존 가치율	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )
1	1~2 (주택)	1,200,000	50	41	9	9/45	216,000

### 4. 건물 감정평가액의 결정

기호	층	면적(m <sup>2</sup> )		적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	비 고
		공부	사정			
1	1층	65.28	72.0	216,000	15,552,000	주택
	2층	65.28	65.28	216,000	14,100,480	주택
	1층	1	-	-	평가외	변소
합 계		131.56	137.28	-	29,652,480	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### V. 감정평가액의 결정

#### 1. 결정의견

인근지역 내 유사부동산의 거래사례, 평가사례, 적정가격 수준 및 장래의 동향 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법을 적용한 토지가액과 원가법을 적용한 건물가액의 합이 적절한 감정평가액이라고 판단되는 바, 다음과 같이 감정평가액을 결정하였음.

#### 2. 감정평가액의 결정

기호	종 류	면적(m <sup>2</sup> )	적용단가(원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	비 고	
1	건물	주택	137.28	-	29,652,480	-
		변소	1	-	평가외	소재불명
2	토지	168.7	3,450,000	582,015,000	-	
㉠~㉡	(제시외물건)	(34.4)	-	3,700,000	관찰감가	
<b>합 계</b>		-	-	<b>₩615,367,480.-</b>		

# 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 심곡본동  [도로명주소] 경기도 부천시 소사구 심곡로46번길 20-1	581-17 위 지상	주택	연와조 스라브층 2층					실측면적 1,200,000 x 9/50  1,200,000 x 9/50  평가외 소재불명
				1층	65.28	72	216,000	15,552,000	
			2층	65.28	65.28	216,000	14,100,480		
			변소	세멘벽돌조 스라브층 단층	1.0	-	-	평가외	소재불명
2	경기도 부천시 소사구 심곡본동	581-17	대	제2종 일반주거지역	168.7	168.7	3,450,000	582,015,000	
<b>소 계</b>								<b>₩611,667,480</b>	
	[제시외건물]								
㉠	경기도 부천시 소사구 심곡본동	581-17	창고 및 화장실	조적조, 판넬조 벽체이용 판넬, 스라브 지붕 단층	(15.2)	15.2	-	1,800,000	관찰감가 1층 소재
㉡	동 소	581-17	창고	목조, 벽체이용 판넬지붕 단층	(7.2)	7.2	-	400,000	관찰감가 1층 소재
㉢	동 소	581-17	주택	경량철골조 판넬지붕 단층	(12)	12	-	1,500,000	관찰감가 옥탑 소재
<b>소 계</b>								<b>₩3,700,000</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩615,367,480.-</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 부천시 소사구 심곡본동 소재 "도원초등학교" 북측 인근에 위치하며, 부근은 단독주택, 아파트, 다세대주택, 학교시설, 소규모 공원 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서, 주거지로서의 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건 인근까지 차량 접근 가능하며, 인근 로변에 버스정류장이 소재하고, 북동측 근거리 경인전철 "부천역"이 위치하는 등 제반 대중교통사정은 보통시 됨.

## (3) 형태 및 이용상태

유사장방형 완경사지로서, 단독주택 건부지로 이용 중임.

## (4) 인접 도로상태

본건 남동측으로 로폭 약 2.5~3미터 내외의 진입로를 통하여 남측으로 로폭 약 8미터 내외의 "심곡로46번길"과 연계되어 있음.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 상대보호구역(부천남중)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(해아유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

## (6) 제시목록 외의 물건

본건 지상에 토지의 부합물로 판단되는 대문, 담장, 옹벽, 화단, 조경수(감나무 및 라일락 등) 및 외부수도시설 등이 소재함.

# 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) |                |

(7) 공부와의 차이

공부와 별 차이 없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건에 대한 자세한 임대차관계는 미상임.

# 건물 감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

본건 주택은 연와조 스라브층 2층 건물로서,  
 외벽 : 드라이비트 마감,  
 내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감,  
 창호 : 샷시 창호 등임.  
 (사용승인일 : 1982년 10월 29일)

## (2) 이용상태

단독주택으로 이용 중임.

## (3) 설비내역

기본적인 위생 및 급·배수설비, 도시가스설비 및 난방설비 등이 되어 있음.

## (4) 부합물 및 종물

본건 건물의 부합물로 판단되는 외부계단(콘크리트 및 철재) 및 소규모의 보일러시설(1~2층 소재)이 소재하며, 그 외에 제시외건물 ㉠~㉡이 소재함.(후첨 "건물개황도" 참조)

## (5) 공부와의 차이

본건 건물 중 주택 1층의 면적은 공부상 "65.28㎡"로 등재되어 있으나, 현황 실측면적은 "약 72㎡"로 서로 상이하하며, 변소는 현황 소재불명 상태임.

# 건물 감정평가요항표

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

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건에 대한 자세한 임대차관계는 미상임.

# 광역위치도



소재지	경기도 부천시 소사구 심곡본동 581-17
-----	-------------------------



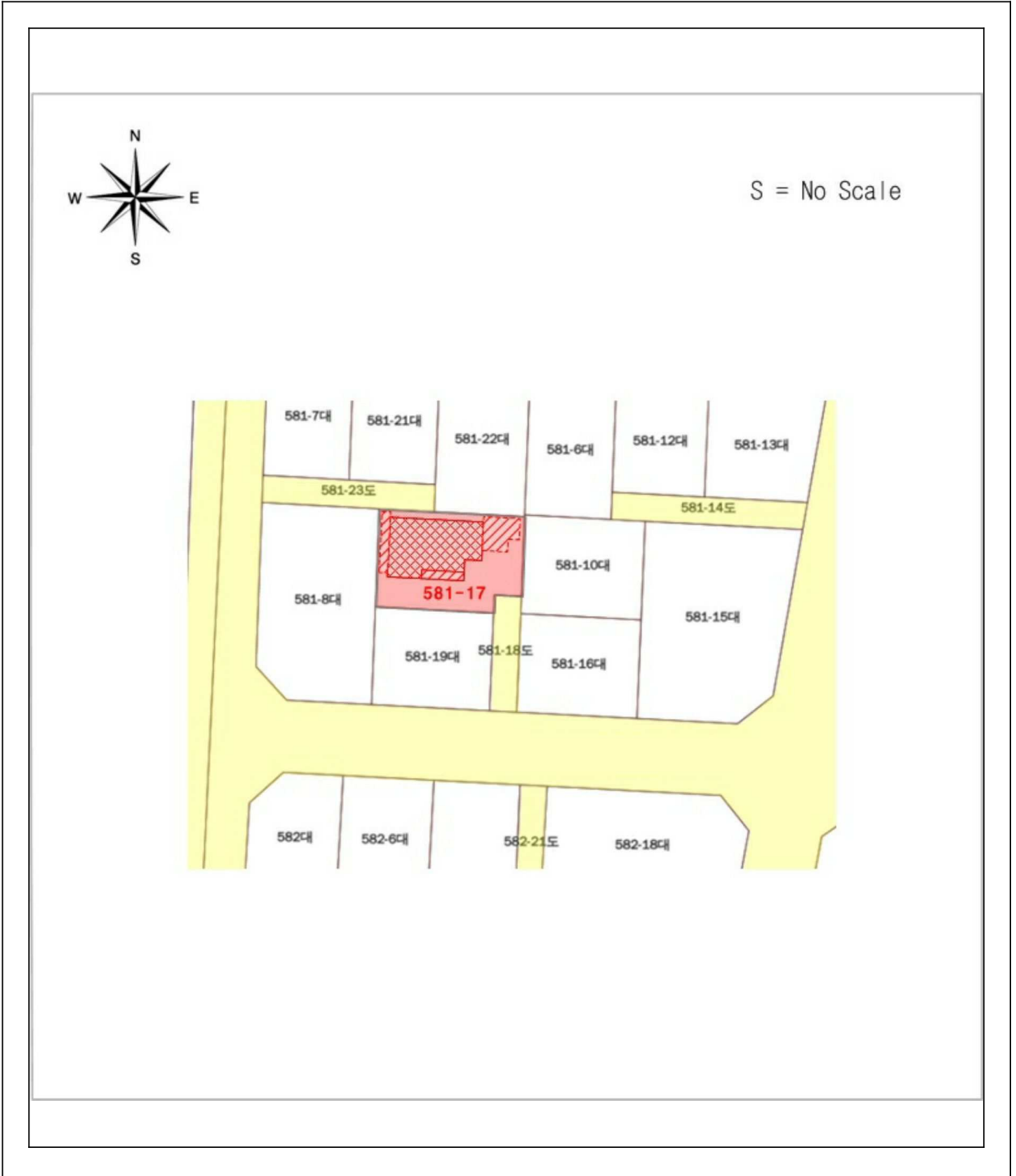
# 위치도



소재지 경기도 부천시 소사구 심곡본동 581-17

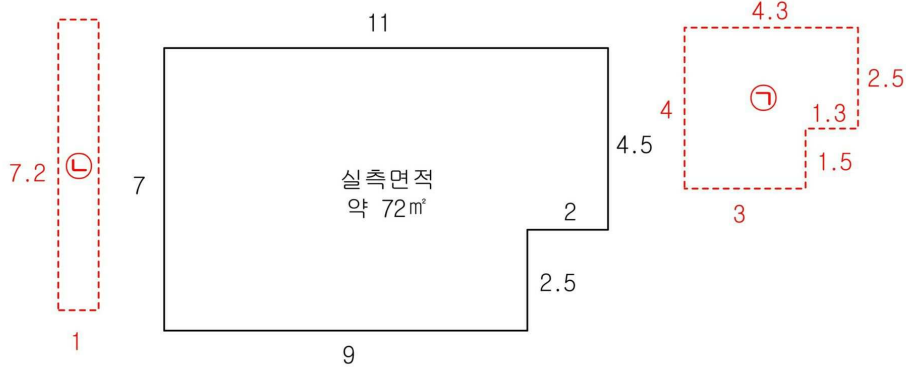


# 지 적 도

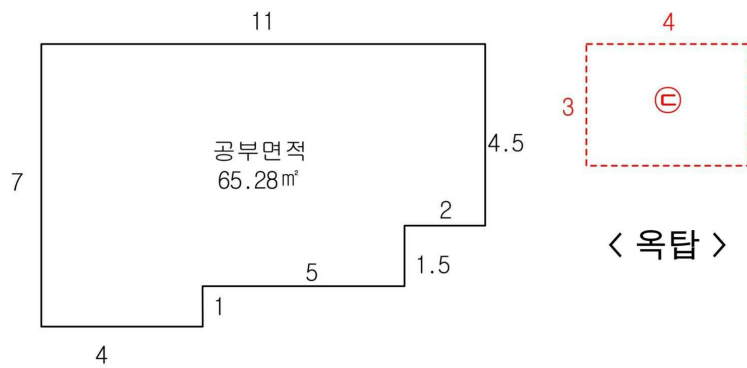


# 건물개황도

S = No Scale



< 1 층 >



< 2 층 >

< 제시외물건 >

- ㉠ 조적조·판넬조·벽체이용 판넬·스라브지붕 단층, 창고 및 화장실, 약 15.2㎡
- ㉡ 목조·벽체이용 판넬지붕 단층, 창고, 약 7.2㎡
- ㉢ 경량철골조 판넬지붕 단층(옥탑소재), 주택, 약 12㎡



[ - ]



[ - ]



[ - ]



[ - ]



[ ]



[ ]



[ - ]



[ ]