

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 박동석 소유물건(2023타경2553)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원 사법보좌관
윤선

감정평가서번호: yj230518002

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

윤재감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

윤 영 민

감정평가액	일십팔억사천사백일십오만육천구백이십원정(₩1,844,156,920.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 윤선		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 부천지원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박동석 (2023타경2553)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2023.05.26	2023.05.26	2023.05.30	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	319.40	토지	319.40	3,440,000	1,098,736,000
	건물	579.06	건물	579.06	-	745,420,920
		이	하	여	백	
합계					₩1,844,156,920	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 김포시 마산동 소재 『은여울초등학교』 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)에 대한 인천지방법원 부천지원의 경매 목적의 감정평가입니다.

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 하였습니다.

3. 실지조사 실시기간, 기준시점 및 기준가치

가. 실지조사 실시기간 및 기준시점

본건의 실지조사 실시기간은 2023년 05월 26일로 대상물건의 이용상황 및 가격수준 등을 확인하였으며, 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2023년 05월 26일입니다.

나. 기준가치

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

4. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 대상물건의 개요

가. 토지

기호	소재지 지번	지목	면적(㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡) 2023.01.01	비고
1	마산동 669-7	대	319.4	1층 일주	주상용	중로 각지	사다리 평지	1,457,000	

나. 건물

기호	소재지	경기도 김포시 마산동 669-7		
가	구조	철근콘크리트구조	건폐율(%)	59.62
	면적	579.06	용적률(%)	175.62
	용도	단독주택, 제2종근린생활시설	사용승인일	2020-04-21

6. 그밖의 사항

- ① 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거하였습니다.
- ② 본건 건물 1층 부분의 면적은 등기사항전부증명서상 46.42㎡로 등재되어 있으나, 일반건축물대장상 2020.7.17 증축되어 148.48㎡인 바, 현황과 일치하는 일반건축물대장 면적을 기준으로 감정평가하였으며, 증축부분의 경과년수등은 구조 및 이용상황 등을 고려하여 기존 건물 기준으로 감정평가하였습니다.
- ③ 본건 건물은 일반건축물대장상 2021.4.12 건축과-14767(2021.04.12)호에 의거 위반건축물 표기[위반내용:무단대수선(지상4층:1가구→2가구), 조경훼손(4.90㎡), 위반시기:2020년 경, 시정명령내용:원상복구명령]되어 있는 바, 경매진행시 참조하시기 바랍니다.
- ④ 본건 건물의 4층 부분은 공부상 1가구 이나 현황 2가구로 이용중인것으로 조사되었으며, 임차인 탐문 및 거주인의 유선확인 결과 복층으로 이용중인 것으로 조사되어, 이를 고려하여 감정평가하였는 바, 경매진행시 참조하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가액 결정의 방법

가. 감정평가방법

평가 방식	평가방법	평가방법의 적용
원가 방식	원가법	원가법이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법을 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 의미합니다.
비교 방식	거래사례 비교법	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 말합니다.
	공시지가 기준법	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 말합니다.
수익 방식	수익 환원법	수익환원법이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 감정평가방법의 결정

1) 토지의 감정평가

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·검토하였습니다.

2) 건물의 감정평가

본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조,용재,시공의 정도 및 부대설비 등을 고려하여 기준시점 현재의 재조달원가에서 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였으며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요하여 합리성검토를 생략하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 토지 감정평가액 산출과정

가. 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 평가하였습니다.

2) 비교표준지 선정

기준시점 현재 공시된 공시지가 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경이 동일 또는 유사하고, 지리적으로 근접한 아래 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

(공시기준일 : 2023.01.01)

기호	소재지 지번	면적(㎡)	지목	용도지역	이용상황	도로 교통	형상 지세	공시지가
A	마산동 653-13	350.9	대	1종일주	주상용	소로한면	가장형 평지	1,521,000

3) 시점수정

가) 지가변동율

[경기도 김포시 주거지역]

기 간	지가 변동률	적용지수	비 고
2023.01.01 ~ 2023.04.30	0.064	-	04월까지 지가변동률 누계
2023.04.01 ~ 2023.04.30	0.016	-	04월분 지가변동률
누 계 (2023.01.01 ~ 2023.05.26)	0.078	1.00078	(1 + 0.00064) * (1 + 0.00016 * 26/30)

※ 2023년 05월 이후의 지가변동률이 미고시 되어 2023년 04월분 지가변동률을 연장 추정하여 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 시점수정치의 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 적합
하지 않으므로 적용하지 않았습니다.

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

4) 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 대등합니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 개별요인 비교

① 기호(1) / 비교표준지(A)

[주택지대]

조건	항목	세항목	비교치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.04	본건이 가로의 폭 등에서 우세합니다.
접근 조건	교통시설, 상가와의 접근성	인근 대중교통시설, 인근상가와의 거리 및 편의성	1.00	본건과 표준지는 대체로 유사합니다.
	공공 및 편익 시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 표준지는 대체로 유사합니다.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지의 이용상황과의 적합성		
	공급및처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등	상수도, 하수도, 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지	1.04	본건이 접면도로상태 등에서 우세합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 표준지는 대체로 유사합니다.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 표준지는 대체로 유사합니다.
		기타		
누 계			1.082	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 그 밖의 요인 보정

가) 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 보정하였습니다.

나) 인근지역 평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지 지번	지목	용도지역	이용상황	평가목적	평가시점	평가금액 (원/㎡)	비고
#가	마산동 ○○○	대	1종일주	주상나지	담보	2022.04.08	3,130,000	
#나	마산동 ○○○	대	1종일주	주상나지	담보	2022.07.11	3,230,000	

다) 인근지역 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 감정평가정보체계 등)

기호	소재지 지번	지목	면적(㎡)	용도 지역	이용 상황	거래시점	거래금액(원) (토지단가)
#1	마산동 ○○○	대	321.3	1종일주	주상나지	2021.10.25	1,062,664,391 (3,307,390원/㎡)
							※ 토지만의 거래사례
#2	마산동 ○○○	대	339.3	1종일주	주상나지	2021.06.29	1,000,000,000 (2,947,244원/㎡)
							※ 토지만의 거래사례

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라) 격차율 산정

① 적용사례의 선정

표준지의 용도지역, 이용상황, 지리적 접근성, 공법상제한, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 및 평가사례 중 아래의 사례를 선정하였습니다.

기호	소재지 지번	지목	용도지역	이용상황	평가목적	평가시점	평가금액 (원/㎡)	비고
#가	마산동 ○○○	대	1종일주	주상나지	담보	2022.04.08	3,130,000	

② 시점수정

기호	기간	지가변동율	비고
#가	2022.04.08 ~ 2023.05.26	1.865 % (1.01865)	경기도 김포시 주거지역

③ 지역요인 비교

표준지와 적용사례는 인근지역 내에 소재하여 유사한 가치형성요인을 지니기에 지역요인은 대 등합니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

④ 개별요인 비교

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

㉠ 비교표준지(A) / 사례(#가)

[주택지대]

조건	항목	세항목	비교치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	표준지와 사례는 대체로 유사합니다.
접근 조건	교통시설, 상가와의 접근성	인근 대중교통시설, 인근상가와의 거리 및 편의성	1.00	표준지와 사례는 대체로 유사합니다.
	공공 및 편익 시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	표준지와 사례는 대체로 유사합니다.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지의 이용상황과의 적합성		
	공급및처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등	상수도, 하수도, 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지	1.00	표준지와 사례는 대체로 유사합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	표준지와 사례는 대체로 유사합니다.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	표준지와 사례는 대체로 유사합니다.
		기타		
누 계			1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

⑤ 격차율 산정

기호	구분	단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가	격차율
A	평가선례기준 표준지가격	3,130,000	1.01865	1.00	1.000	3,188,375	2.095
	기준시점 표준지가격	1,521,000	1.00078	-	-	1,522,186	

마) 인근지역의 가격수준 검토

인근지역 내 유사부동산 가격수준
본건 인근 유사토지 : 3,000,000원/㎡ ~ 3,600,000원/㎡ 내외 수준입니다. (토지의 위치, 접면도로, 형상, 고저 상태 등에 따라 다소 차이가 있습니다.)

바) 인근지역 최근1년 경매통계

(출처 : 인포케어)

구분	용도	경기도 김포시	
		낙찰가율(%)	낙찰율평균(%)
최근 1년 평균	주택 / 근린주택	66.97	66.97
최근 6개월 평균	주택 / 근린주택	66.97	66.97

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기에서 검토한 인근지역의 거래사례, 평가선례 및 유사부동산의 가치수준, 경매통계, 부동산으로서의 환가성 및 안정성 등을 종합 고려하여 아래와 같이 결정하였습니다.

그 밖의 요인 보정		
표준지	A	2.09

7) 공시지가 기준법에 의한 시산가액 산출

기호	표준지 공시지가	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가	적용단가	비고
1	1,521,000	1.00078	1.00	1.082	2.09	3,442,242	3,440,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 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 산정하였습니다.

2) 거래사례의 선정

가) 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 선정하였습니다.

나) 거래사례 선정

기준시점으로부터 3년 이내의 상기 거래사례 중 본건의 용도지역, 이용상황, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 본건과 비교하기에 적정하다고 판단되는 아래의 사례를 선정하였습니다.

(출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 감정평가정보체계 등)

기호	소재지 지번	지목	면적(㎡)	용도 지역	이용 상황	거래시점	거래금액(원) (토지단가)
#1	마산동 ○○○	대	321.3	1종일주	주상나지	2021.10.25	1,062,664,391 (3,307,390원/㎡)
※ 토지만의 거래사례							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 사정보정

상기 거래사례의 경우 특별한 사정의 개입 등이 없는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않습니다.(1.00)

4) 시점수정

기호	기간	지가변동율	비 고
#1	2021.10.25 ~ 2023.05.26	3.443 % (1.03443)	경기도 김포시 주거지역

5) 지역요인 비교

본건과 거래사례는 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 대등합니다. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 개별요인 비교

가) 기호(1) / 사례(#1)

[주택지대]

조건	항목	세항목	비교치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.04	본건이 가로의 폭 등에서 우세합니다.
접근 조건	교통시설, 상가와와의 접근성	인근 대중교통시설, 인근상가와와의 거리 및 편의성	1.00	본건과 사례는 대체로 유사합니다.
	공공 및 편의 시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.94	본건이 인근환경 등에서 열세합니다.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지의 이용상황과의 적합성		
	공급및처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등	상수도, 하수도, 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지	1.04	본건이 접면도로상태 등에서 우세합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 사례는 대체로 유사합니다.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례는 대체로 유사합니다.
		기타		
누 계			1.017	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7) 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

기호	거래단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정단가	적용단가	비고
1	3,307,390	1.00	1.03443	1.00	1.017	3,479,425	3,480,000	-

다. 토지가격 결정

1) 대상 토지 시산가액

기호	공시지가 기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)
1	3,440,000	3,480,000

2) 대상 토지의 감정평가액 결정

기호	면적 (㎡)	적용단가	평가액
1	319.4	3,440,000	1,098,736,000

3) 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 판단되는 바, 본건의 가격결정은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 「감정평가 실무기준」 등 관계규정에 의거 공시지가 기준평가에서 산출된 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 건물 감정평가액 산출과정

가. 대상 건물 개요

기호	주구조/지붕	주용도	층	면적	사용승인일	비고
가	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕	단독주택, 제2종근린생활시설	4층	579.06	2020-04-21	-

나. 평가 개요

건물은 구조, 용재, 시공정도, 부대설비 등을 참작한 평가기준시점 현재의 재조달원가에서 현상 및 관리상태 등을 고려한 감가수정을 하여 대상물건의 현재가격을 구하는 원가법으로 평가하되, 감가수정은 현상, 관리상태, 개발의 정도 및 장래이용가능연수 등을 종합적으로 참작하여 당해 물건의 특성에 적합한 정액법으로 평가하였습니다.

다. 원가법에 의한 평가액 산출

1) 재조달원가

가) 표준단가

① 개요

건물의 표준단가는 건물구조, 용재, 시공의 정도 및 건물의 기능적·경제적 특성 등을 고려하여 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 건물신축단가표 (한국부동산연구원, 2022)

분류번호	용도		구조			
01-01-05-09	일반주택		철근콘크리트조/평지붕			
급수	1급	2급	3급	4급	5급	내용년수
표준단가	-	-	1,562,000	1,366,000	1,172,000	50 (45~55)

분류번호	용도		구조			
03-01-05-09	점포및상가		철근콘크리트조/평지붕			
급수	1급	2급	3급	4급	5급	내용년수
표준단가	-	1,401,000	1,262,000	1,069,000	-	50 (45~55)

③ 표준단가 결정

본건 건물의 경과년수, 내. 외부 기자재, 바닥재 및 실내인테리어 등 시공의 정도 및 관리수준, 유지보수정도, 경제성, 환가성 및 안정성 등을 고려하여 본건 건물의 표준단가를 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 부대설비 보정단가

본건 건물에는 표준단가 산정에 고려되지 않은 부대설비가 설치되어 있어 이에 대한 보정이 필요한바 당해 부대설비 설치비용 등을 고려한 보정단가를 결정하였습니다.

기호	구분	항목	적용단가 (원)	비고
가	2층~4층	난방설비	90,000	70,800 ~ 108,500
	1층~4층	위생설비 및 급배수 설비	88,000	75,900 ~ 97,900

※ 부대설비 단가 참조 : 건물신축단가표 (한국부동산연구원발행,2022)

다) 재조달원가 산정

기호	구분	표준단가 (원/㎡)	부대설비단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	비고
가	1층	912,000	88,000	1,000,000	-
	2층~3층	1,122,000	178,000	1,300,000	-
	4층	1,822,000	178,000	2,000,000	복층
	옥탑	700,000	-	700,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 감가수정 및 산출단가 산정

① 감가수정이라 함은 대상물건에 대한 제조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적, 기능적, 경제적감가 등을 고려하여 그에 해당하는 감가액을 제조달원가에서 공제하여 그 기준시점에 있어서의 대상물건의 가격을 적정화하는 작업입니다.

② 「감정평가 실무기준」 400.3.2.1.3.② 및 ③에서는 이러한 감가수정방법으로 경제적 내용년수를 표준으로 하여 정액법, 정률법 및 상환기금법 중에서 대상물건에 적절한 방법에 따르되, 물리적·기능적·경제적 감가요인을 고려하여 관찰감가법 등을 병용할 수 있도록 규정하고 있는 바, 본건 평가대상물건은 건물로서 그 특성에 적합한 정액법을 적용하였습니다.

기호	구분	제조달원가 (원/㎡)	경제적 내용 년수	경과 년수	잔존내용년수			산출단가 (원/㎡)
					경년감가 적용시	관찰감가 적용시	적용잔존 내용년수	
가	1층	1,000,000	50	3	47	-	47	940,000
	2층~3층	1,300,000	50	3	47	-	47	1,220,000
	4층	2,000,000	50	3	47	-	47	1,880,000
	옥탑	700,000	50	3	47	-	47	658,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 건물 평가액

구분	기호		면적 (㎡)		적용단가 (원/㎡)	평가액(원)	비고
			공 부	사 정			
건물	가	1층	148.48	148.48	940,000	139,571,200	
		2층~3층	274.96	274.96	1,220,000	335,451,200	
		4층	137.48	137.48	1,880,000	258,462,400	복층
		옥탑	18.14	18.14	658,000	11,936,120	
	건물 평가액						745,420,920

III. 감정평가액

구분	기호		면적 (㎡)		적용단가 (원/㎡)	평가액 (원)	비고
			공 부	사 정			
토지	1		319.4	319.4	3,440,000	1,098,736,000	
건물	2		579.06	579.06	-	745,420,920	
합 계			1,844,156,920				

토지건물감정평가명세표

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	669-7	대	제1종 일반주거지역	319.4	319.4	3,440,000	1,098,736,000	
2	동소 [도로명주소] 경기도 김포시 영터길 37	669-7 지상 1동	단독주택, 제2종 근린생활 시설	철근콘크리트 구조 철근콘크리트 지붕 4층 1층 2층 3층 4층 옥탑1층 (연면적제외)					일반건축물 대장에의함 1,000,000 x 47/50 (일부증축) 1,300,000 x 47/50 2,000,000 x 47/50 (복층) 700,000 x 47/50
합 계								₩1,844,156,920.-	
				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 마산동 소재 "은여울초등학교" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 공동주택, 단독주택 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 용이하며, 인근에 김포골드라인 "마산역" 및 노선버스정류장이 소재하는 등, 제반 교통상황은 보통입니다.

(3) 형태 및 이용상태

인접도로 및 인접토지와 등고평탄한 사다리형 토지로서, 단독주택, 제2종근린생활시설 부지로 이용중입니다.

(4) 인접 도로상태

남서측으로 왕복 2차선, 북동측으로 로폭 약 10미터 내외의 도로에 각각 접하였습니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역(2014-11-27), 제1종지구단위계획구역(김포한강신도시), 소로1류(폭 10m~12m)(2014-11-27)(접함), 종로3류(폭 12m~15m)(2014-11-27)(접함), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(예그린유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구(김포신도시택지개발)<택지개발촉진법>, 하수처리구역(장기처리분구)<하수도법>.

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

해당사항 없습니다.

(7) 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1. 임대관계 : 미상입니다.
2. 기타 : 해당사항 없습니다.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 4층 건물(사용승인일:2020.04.21)로서,
벽체 : 석재붙임마감 등,
내부 : 인테리어마감, 벽지도배 및 일부타일마감 등,
창호 : 샷시창호임.

(2) 이용상태

단독(다가구)주택 및 근린생활시설로 이용중입니다.

(3) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 도시가스, 난방설비, 화재경보설비, 승강기설비 등이 구비되어 있습니다.

(4) 부합물 및 종물

해당사항 없습니다.

(5) 공부와의 차이

본건 건물의 1층 부분은 일반건축물대장상 2020.07.17일 증축되었으나, 건물 등기사항전부증명서는 미정리 상태입니다.

건물 감정평가요항표

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

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1. 임대관계 : 미상입니다.

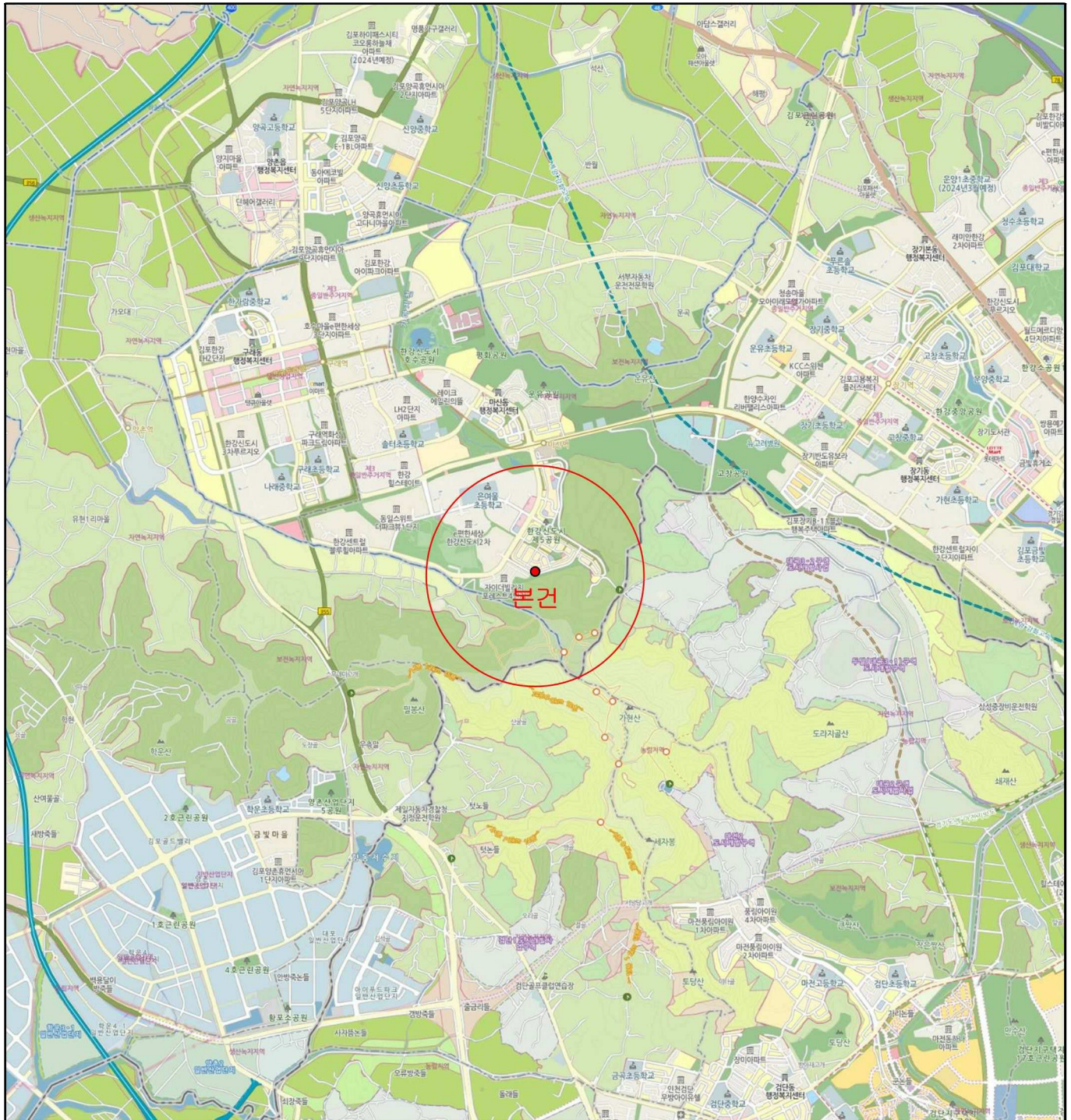
2. 기타 : ① 본건 건물은 일반건축물대장상 2021.4.12 건축과-14767(2021.04.12)호에 의거 위반건축물 표기[위반내용:무단대수선(지상4층:1가구→2가구), 조경훼손(4.90㎡), 위반시기: 2020년경, 시정명령내용:원상복구명령]되어 있습니다.

② 본건 건물의 4층 부분은 공부상 1가구 이나 현황 2가구로 이용중인것으로 조사되었으며, 임차인 탐문 및 거주인의 유선확인 결과 복층으로 이용중인 것으로 조사되었습니다.

광역위치도



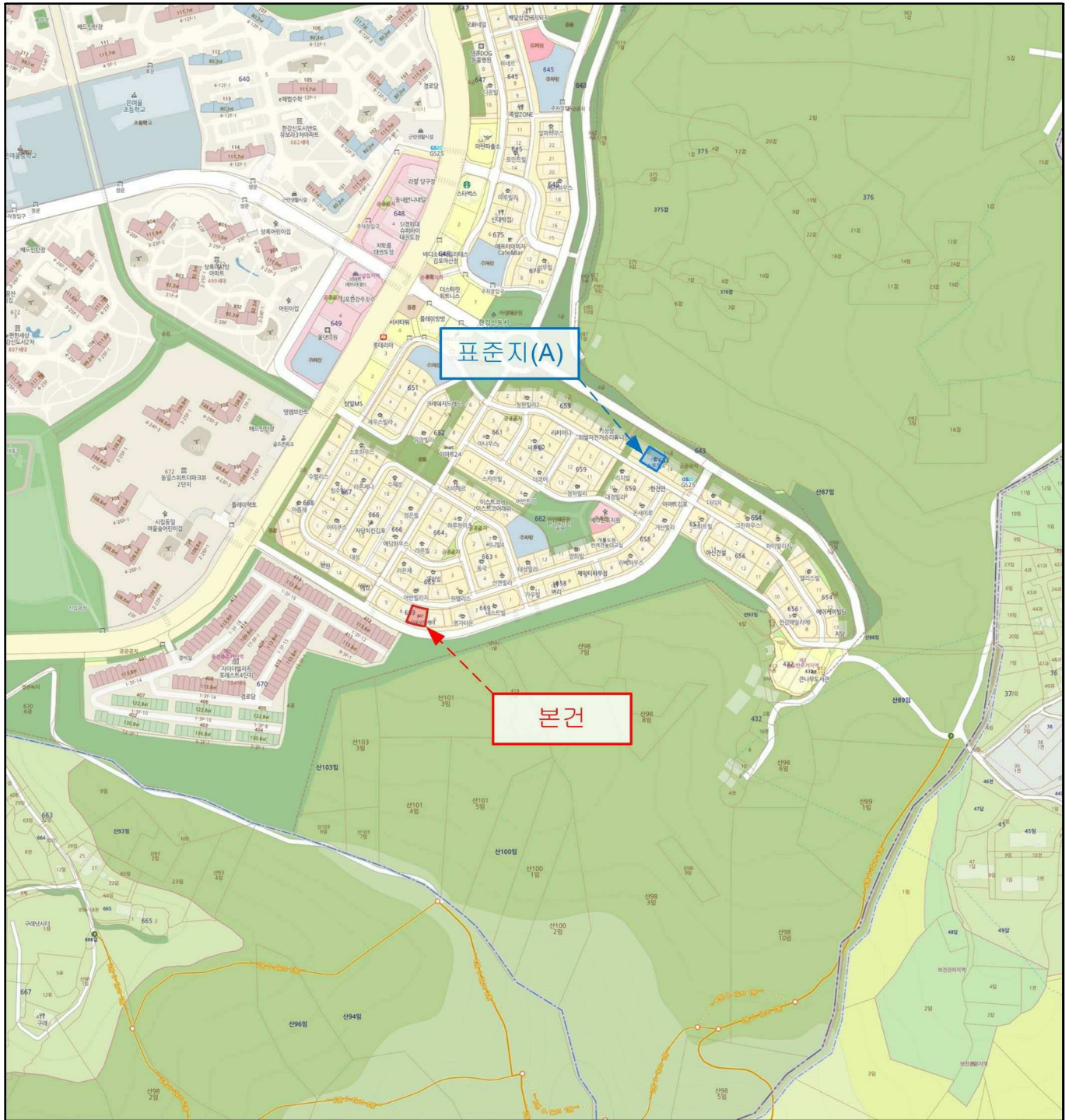
소재지 경기도 김포시 마산동 669-7



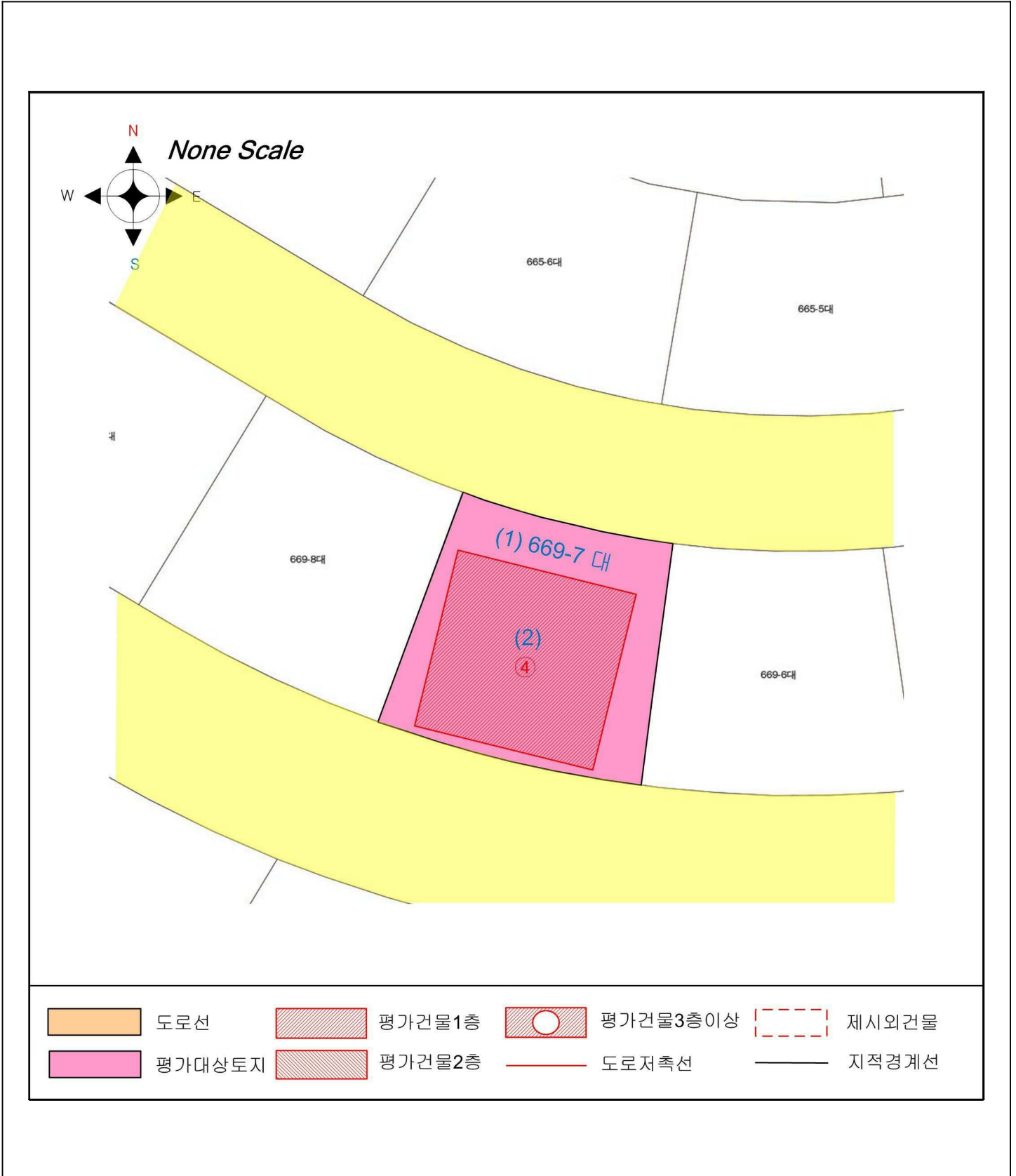
상세위치도



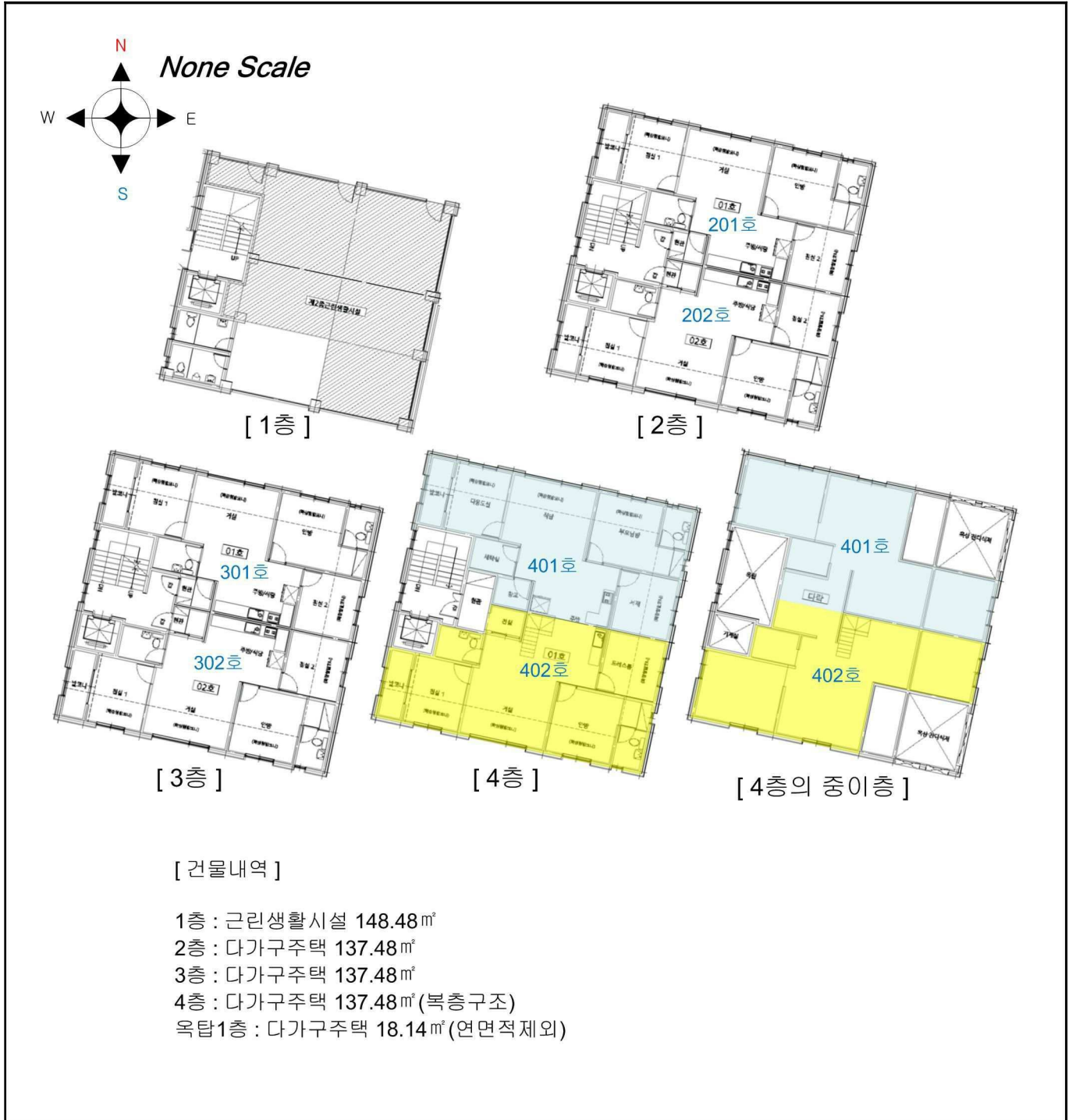
소재지 경기도 김포시 마산동 669-7



지 적 개 황 도



건물개황도





1



2



3

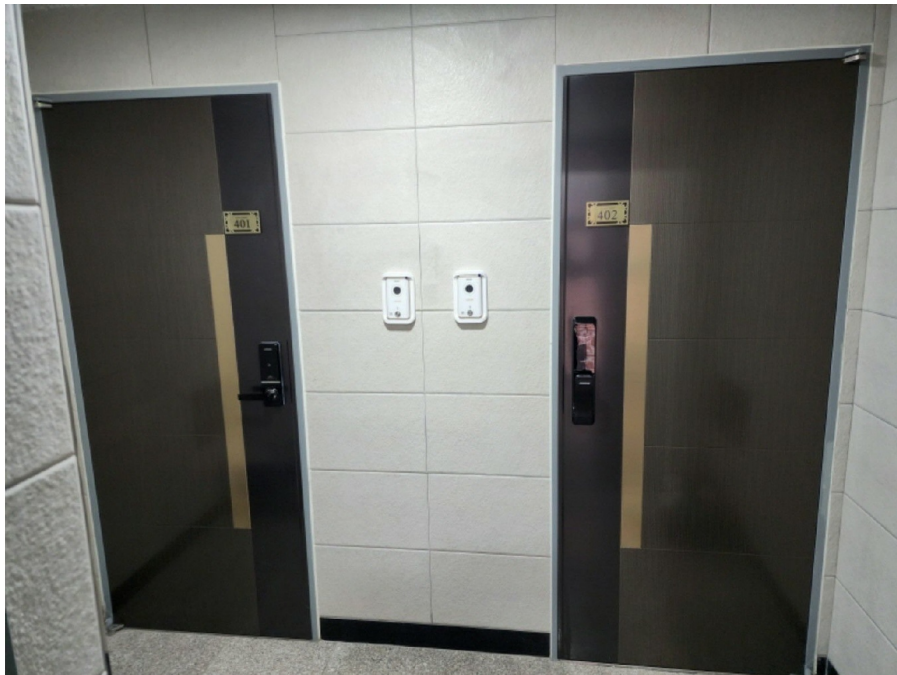


1





3



4



1



2