감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명 : 최영각 소유물건(2025타경33002)

의 뢰 인 : 인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박인진

감정평가서 번호 : HS2504-01

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.

혜성감정평가사사무소

TEL. 032-822-3084　　FAX. 0505-182-4084

(부동산) 감정평가표

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

감 정 평 가 사 구 성 환 (인)

감정평가액	이억사천이백구십육만오천사백원정(₩242,965,400.-)			
의 뢰 인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박인진	감정평가목적	법원경매	
제 출 처	인천지방법원 부천지원 경매7계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	최영각 (2025타경33002)	감정평가조건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.04.07	2025.04.07	2025.04.09

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금 액
	토지	380	토지	380	-	221,007,000
	건물	64.8	건물	64.8	308,000	19,958,400
	제시외 건물	(40)	제시외 건물	40	50,000	2,000,000
	합 계					₩242,965,400

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 김포시 하성면 석탄리 소재 “하성교차로” 동측 인근에 위치하는 부동산(토지 및 건물)에 대한 인천지방법원 부천지원 경매7계에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가입니다(사건번호 2025타경33002).

2. 대상물건의 개요

대상물건 전경

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

가. 토지

대상 토지	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	도로 접면	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)
1	경기도 김포시 하성면 석탄리 672-9	대	380	자연녹지	주거기타 (창고) 및 도로	세로 (가)	부정형 평 지	213,500 (2024년)

나. 건물

대상 건물	소재지 지 번	건물구조/지붕 층수	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	건축물대장상 주용도	사용승인
2	경기도 김포시 하성면 석탄리 672-9	강파이프구조 판넬지붕 지상1층	64.8	19.7	19.7	창고시설	2007.04.27

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며,「감정평가에 관한 규칙」제9조제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 04월 07일로 하였습니다.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」제10조에 따라 본건 감정평가 대상물건에 대하여 2025년 04월 07일에 실지조사를 실시하였으며, 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반 사항을 조사하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 기준가치 및 감정평가조건 등

가. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 평가하였습니다.
시장가치란 감정평가의 대상이 되는 토지등(대상물건)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말합니다.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 해당 사항 없으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제6조제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 하였습니다.

5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 대상물건 토지 기호(1)의 일부는 도시계획시설(도로)에 저촉되는 바 이를 구분하여 공법상 제한의 정도를 고려하여 감정평가하였으며, 저촉 부분의 면적은 토지이용계획확인서 도면에 따라 개략적으로 산정하였습니다.

나. 대상물건 토지 기호(1)의 일부는 현황 도로로 이용중인 것으로 조사되었는 바, 건축물현황도(배치도) 및 목측 등에 따라 그 면적을 개략적으로 산정[도시계획시설(도로)에 저촉되면서 현황 도로인 부분은, 현황 도로 부분의 면적으로 계산]하여 이를 구분하여 감정평가하였습니다(후첨 “지적개황도” 참고).

다. 대상물건 토지 기호(1)은 지적도상 맹지로서 지상의 건물에 출입하기 위하여 대상토지의 일부 및 인접한 다른 토지의 일부를 현황 포장도로로 이용하고 있으며, 인접한 다른 토지상의 진입로에 대한 사용 권원 등에 대하여는 확인하지 못하였는 바 업무진행 및 감정평가서 활용시 참고하시기 바랍니다.

라. 대상물건 토지상에 소재하는 울타리 및 바닥포장 등은 토지에 부합되는 부합물로서, 별도의 가치를 특정하지 않고 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 감정평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 대상물건의 내부 이용상황은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문으로 인하여 일반건축물대장 건축물현황도와 외부 육안 관찰, 탐문조사 등을 통하여 확인하였으며, 건물 내부의 관리 상태는 통상적이고 일반적인 상태를 기준으로 감정평가하였습니다.

바. 대상물건 지상에 소재하는 부합물 및 종물 등에 대하여는, 개략적인 실측에 의하여 면적을 사정하여 그 구조·용도·사용자재·시공정도 및 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 감정평가하되, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 종합적으로 감안하여 관찰감가를 병용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 감정평가의 근거 및 적용

1. 감정평가의 근거

가. 근거 법령 등

본건 감정평가는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」및「감정평가에 관한 규칙」등 감정평가 관련 제 법령과 감정평가 실무기준 및 일반이론 등에 근거하였습니다.

나.「감정평가에 관한 규칙」관련 규정

제7조 [개별물건기준 원칙 등]	① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다. ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다. ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다. ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.
제11조 [감정평가방식]	감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다. 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
제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]	① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다. ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.
제14조 [토지의 감정평가]	① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.
제15조 [건물의 감정평가]	① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 대상물건에 적용한 감정평가방법

가. 토지의 감정평가

토지는 시장자료가 풍부하여 시장성의 원리에 기초한 비교방식으로 감정평가하되, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제12조에 따라 “공시지가기준법”을 주된 방법으로 적용하였으며, 또 다른 비교방식인 “거래사례비교법”으로 산출한 시산가액과 비교하여 주된 방법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하였습니다.

공시지가기준법이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(비교표준지)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

나. 건물의 감정평가

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 객관적인 원가자료가 풍부하여 비용성의 원리에 기초한 “원가법”을 주된 방법으로 적용하였으며, 개별건물의 특성상 시장자료 및 수익자료의 수집, 분석, 배분이 곤란하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, 이 때 재조달원가는 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액으로서 대상물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는데 드는 비용을 말합니다.
또한 감가수정이란 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 말합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 토지 감정평가액

가. 토지 감정평가에 참고한 가격자료

(1) 인근지역 거래사례

기호	소재지 지 번	용도 지역	지목	면적(㎡)		거래 시점	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)
				토지	건물			
a	석탄리 51*	자연 녹지	대	1,533	-	2024. 04.04	1,206,400,000	787,000
	[토지단가 산출] 1,206,400,000원 ÷ 1,533㎡ ≒ 787,000원/㎡ (토지만 거래) 석탄리 517-1*(지목 전, 현황 도로, 지분 83.7678㎡), 석탄리 517-2*(지목 전, 현황 도로, 지분 14.1636㎡), 석탄리 518-*(지목 대, 현황 도로, 지분 9.84㎡) 별도 거래							
b	마곡리 228-1*	자연 녹지	대	601	-	2022. 08.30	350,000,000	582,000
	[토지단가 산출] 350,000,000원 ÷ 601㎡ ≒ 582,000원/㎡ (토지만 거래)							

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 한국부동산원 감정평가정보체계(KAIS)]

(2) 인근지역 평가사례

기호	소재지 지 번	용도지역	지목	이용상황	면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)
ⓐ	마곡리 53*	자연녹지	대	단독주택	945	경매	2024.04.22	726,000
ⓑ	마곡리 627-3*	자연녹지	대	단독주택	536	경매	2024.07.16	726,000

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터(KAPA HUB PLUS)]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 인근지역 유사부동산의 가치수준

용도지역	이용상황	도로조건	지가수준(원/㎡)	비고
자연녹지	단독주택 주거기타	세로(가)	650,000 ~ 750,000 내외 수준	주거의 쾌적성, 가로의 폭, 계통 및 연속성, 형상 등 토지특성에 따라 가격이 상이합니다.

나. 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액

(1) 비교표준지 선정

비교표준지는 다음 각 호의 선정기준을 충족하는 표준지 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 표준지를 선정하였습니다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 상의 용도지역 · 지구 · 구역 등 공법상 제한사항이 같거나 비슷할 것
2. 이용상황이 같거나 비슷할 것
3. 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
4. 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷하여 상기 선정기준을 충족하는 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

기호	소재지 지 번	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	대상 토지
A	석탄리 671	417	대	단독주택	자연녹지	세로 (가)	부정형 평 지	223,500	1

[공시기준일 : 2025.01.01]

(2) 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조제2항제2호에 따라, 국토교통부장관이 조사 · 발표하는 비교표준지가 있는 시 · 군 · 구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사 · 발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사 · 발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상 토지	비교 표준지	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률	지가변동률 산정
1	A	경기도 김포시 (녹지지역) 2025.01.01 ~ 2025.04.07	0.537% (1.00537)	2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.299% 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.175% (1+0.00299) × (1+0.00175 × 38/28) ≒ 1.00537

(3) 지역요인 비교

대상토지와 비교표준지는 상호 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일합니다(1.000).

(4) 개별요인 비교

한국감정평가사협회의 “감정평가의 지역요인 및 개별요인 개편 연구”에서 제시한 용도지대별 개별요인 비교항목을 기준으로 대상토지와 비교표준지의 개별요인을 각각의 조건에 따라 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 주택지대 [대상토지(1) / 비교표준지(A)]

조건	항목	세항목	비교치	검토 의견
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭 · 보도, 포장, 계통 및 연속성	1.00	대체로 유사합니다.
접근 조건	인근 상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사합니다.
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성, 대중교통의 유형과 노선		
	공공 및 편익 시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	자연환경	일조 · 통풍 등, 조망 · 경관 등, 지반 · 지질 등	1.00	대체로 유사합니다.
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리 시설의 상태	기반시설(상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)		
	위험 및 혐오시설 등	변전소 · 가스탱크 · 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 접면 너비 및 깊이, 형상	0.95	대상토지가 비교표준지에 비하여 형상 등에서 열세합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저(경사지 등)		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역 · 지구 · 구역, 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	대체로 유사합니다.
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사합니다.
		기타		
격 차 율			0.950	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 주택지대 [대상토지(1) - 도시계획시설(도로) 저촉 부분 / 비교표준지(A)]

조건	항목	세항목	비교치	검토 의견
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭 · 보도, 포장, 계통 및 연속성	1.00	대체로 유사합니다.
접근 조건	인근 상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사합니다.
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성, 대중교통의 유형과 노선		
	공공 및 편익 시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	자연환경	일조 · 통풍 등, 조망 · 경관 등, 지반 · 지질 등	1.00	대체로 유사합니다.
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리 시설의 상태	기반시설(상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)		
	위험 및 혐오시설 등	변전소 · 가스탱크 · 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 접면 너비 및 깊이, 형상	0.95	대상토지가 비교표준지에 비하여 형상 등에서 열세합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저(경사지 등)		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역 · 지구 · 구역, 기타규제(입체이용제한 등)	0.70	도시계획시설 도로 저촉 부분으로 행정적조건 열세합니다.
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사합니다.
		기타		
격 차 율			**0.665**	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 주택지대 [대상토지(1) - 현황 도로 부분 / 비교표준지(A)]

조건	항목	세항목	비교치	검토 의견
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭 · 보도, 포장, 계통 및 연속성	1.00	대체로 유사합니다.
접근 조건	인근 상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사합니다.
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성, 대중교통의 유형과 노선		
	공공 및 편익 시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	자연환경	일조 · 통풍 등, 조망 · 경관 등, 지반 · 지질 등	1.00	대체로 유사합니다.
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리 시설의 상태	기반시설(상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)		
	위험 및 혐오시설 등	변전소 · 가스탱크 · 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 접면 너비 및 깊이, 형상	0.95	대상토지가 비교표준지에 비하여 형상 등에서 열세합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저(경사지 등)		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역 · 지구 · 구역, 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	대체로 유사합니다.
기타 조건	기타	장래의 동향	0.33	현황 도로 부분으로서 기타조건 열세합니다.
		기타		
격 차 율			0.314	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조제2항제5호 및 대법원 판례[2003다38207판결(2004.05.14 선고), 2002두5054 판결(2003.07.25 선고)] 등의 취지에 따라 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항이 있는 경우에는 그 밖의 요인 보정을 할 수 있습니다. 따라서 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고 적정한 지가수준을 반영하기 위하여, 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 참작하여 그 밖의 요인 보정이 필요합니다.

(나) 그 밖의 요인 보정 산식

$$\frac{\text{사례 기준 표준지 단가(사례 토지단가}\times\text{사정보정}\times\text{시점수정}\times\text{지역요인 비교}\times\text{개별요인 비교)}}{\text{시점수정된 표준지 단가(표준지공시지가}\times\text{시점수정)}} \fallingdotseq \text{그 밖의 요인 보정치}$$

(다) 그 밖의 요인 보정치 결정

① 비교사례의 선정

상기 거래사례 및 평가사례 중에서 용도지역 및 이용상황, 주변환경의 유사성, 지리접 근접성 등 제반 가치형성요인의 유사성을 고려하여 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 판단되는 아래의 사례를 비교사례로 선정하였습니다.

비교사례	소재지 지 번	용도지역	지목	이용상황	면적(㎡)	사례구분	기준(거래)시점	토지단가(원/㎡)	적용
ⓐ	마곡리 53*	자연녹지	대	단독주택	945	경매평가	2024.04.22	726,000	표준지 A

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 격차율 산정

구분		사례단가(원/㎡) 공시지가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율	비고
산정 단가	비교사례 ⓐ	726,000	-	1.01953	1.000	0.945	699,469	3.113	-
	표준지 A	223,500	-	1.00537	-	-	224,700		

산출 내역	사정보정	- 해당 사항 없습니다.						
	시점수정	- 경기도 김포시 (녹지지역)) (2024.04.22~2025.04.07)						
	지역요인	- 비교표준지와 비교사례는 상호 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일합니다.						
	개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	비교치
		1.05	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.945
		- 비교표준지는 비교사례 대비 가로조건(도로의 계통 및 연속성 등)에서 우세, 접근조건(간선도로 및 인근 상가와의 접근성 등)에서 열세합니다.						

③ 그 밖의 요인 보정치 결정

위에서 산정한 격차율 및 인근지역의 거래사례, 평가사례 및 유사부동산의 가치수준, 대상부동산의 감정평가 목적 등을 종합 고려하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

비교 표준지	비교사례	그 밖의 요인 보정치
A	ⓐ	3.10

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

대상 토지	비교 표준지	표준지공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	A	223,500	1.00537	1.000	0.950	3.10	661,742	662,000
1 (도로 저촉)	A	223,500	1.00537	1.000	0.665	3.10	463,219	463,000
1 (현황 도로)	A	223,500	1.00537	1.000	0.314	3.10	218,723	219,000

(7) 공시지가기준법에 의한 시산가액

대상토지	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비고
1	662,000	289	191,318,000	-
1 (도로 저촉)	463,000	40	18,520,000	-
1 (현황 도로)	219,000	51	11,169,000	-
합계		**380**	**221,007,000**	**-**

다. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 비교사례의 선정

비교사례는 다음 각 호의 선정기준을 충족하는 거래사례 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 거래사례를 선정하였습니다.

1. 「부동산 거래신고에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것
2. 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것
3. 기준시점으로부터 도시지역은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래된 사례일 것

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 토지 및 그 지상 건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것
5. 비교표준지의 선정기준에 적합할 것

인근지역 거래사례 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 상기 선정기준을 충족하는 아래의 거래사례를 비교사례로 선정하였습니다.

기호	소재지 지 번	용도지역	지목	이용상황	토지면적 (㎡)	거래시점	토지단가 (원/㎡)	비고
a	석탄리 51*	자연녹지	대	나지	1,533	2024.04.04	787,000	토지거래

(2) 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다(1.00).

(3) 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표하는 비교사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 거래시점으로부터 기준시점까지의 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

대상 토지	비교 사례	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률	지가변동률 산정
1	a	경기도 김포시 (녹지지역) 2024.04.04 ~ 2025.04.07	2.063% (1.02063)	(1+0.00181×27/30) × (1+0.00186) × (1+0.00167) × (1+0.00180) × (1+0.00195) × (1+0.00182) × (1+0.00149) × (1+0.00158) × (1+0.00128) × (1+0.00299) × (1+0.00175×38/28) ≒ 1.02063

(4) 지역요인 비교

대상토지와 비교사례는 상호 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일합니다(1.000).

(5) 개별요인 비교

한국감정평가사협회의 “감정평가의 지역요인 및 개별요인 개편 연구”에서 제시한 용도지대별 개별요인 비교항목을 기준으로 대상토지와 비교사례의 개별요인을 각각의 조건에 따라 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 주택지대 [대상토지(1) / 비교사례(a)]

조건	항목	세항목	비교치	검토 의견
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭 · 보도, 포장, 계통 및 연속성	0.92	대상토지는 비교사례에 비하여 도로의 계통 및 연속성 등에서 우세하나, 진입도로 지분 확보 등의 측면에서 가로조건 열세합니다.
접근 조건	인근 상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사합니다.
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성, 대중교통의 유형과 노선		
	공공 및 편익 시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	자연환경	일조 · 통풍 등, 조망 · 경관 등, 지반 · 지질 등	1.00	대체로 유사합니다.
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리 시설의 상태	기반시설(상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)		
	위험 및 혐오시설 등	변전소 · 가스탱크 · 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 접면 너비 및 깊이, 형상	0.90	대상토지는 비교사례에 비하여 형상 등에서 열세합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저(경사지 등)		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역 · 지구 · 구역, 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	대체로 유사합니다.
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사합니다.
		기타		
격 차 율			0.828	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 주택지대 [대상토지(1) - 도시계획시설(도로) 저촉 부분 / 비교사례(a)]

조건	항목	세항목	비교치	검토 의견
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭 · 보도, 포장, 계통 및 연속성	0.92	대상토지는 비교사례에 비하여 도로의 계통 및 연속성 등에서 우세하나, 진입도로 지분 확보 등의 측면에서 가로조건 열세합니다.
접근 조건	인근 상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사합니다.
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성, 대중교통의 유형과 노선		
	공공 및 편익 시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	자연환경	일조 · 통풍 등, 조망 · 경관 등, 지반 · 지질 등	1.00	대체로 유사합니다.
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리 시설의 상태	기반시설(상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)		
	위험 및 혐오시설 등	변전소 · 가스탱크 · 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 접면 너비 및 깊이, 형상	0.90	대상토지는 비교사례에 비하여 형상 등에서 열세합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저(경사지 등)		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역 · 지구 · 구역, 기타규제(입체이용제한 등)	0.70	도시계획시설 도로 저촉 부분으로 행정적조건 열세합니다.
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사합니다.
		기타		
격 차 율			0.580	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 주택지대 [대상토지(1) - 현황 도로 부분 / 비교사례(a)]

조건	항목	세항목	비교치	검토 의견
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭 · 보도, 포장, 계통 및 연속성	0.92	대상토지는 비교사례에 비하여 도로의 계통 및 연속성 등에서 우세하나, 진입도로 지분 확보 등의 측면에서 가로조건 열세합니다.
접근 조건	인근 상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사합니다.
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성, 대중교통의 유형과 노선		
	공공 및 편익 시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	자연환경	일조 · 통풍 등, 조망 · 경관 등, 지반 · 지질 등	1.00	대체로 유사합니다.
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리 시설의 상태	기반시설(상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)		
	위험 및 혐오시설 등	변전소 · 가스탱크 · 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 접면 너비 및 깊이, 형상	0.90	대상토지는 비교사례에 비하여 형상 등에서 열세합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저(경사지 등)		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역 · 지구 · 구역, 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	대체로 유사합니다.
기타 조건	기타	장래의 동향	0.33	현황 도로 부분으로서 기타조건 열세합니다.
		기타		
격 차 율			0.273	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

대상 토지	비교 사례	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	a	787,000	1.00	1.02063	1.000	0.828	665,079	665,000
1 (도로 저촉)	a	787,000	1.00	1.02063	1.000	0.580	465,877	466,000
1 (현황 도로)	a	787,000	1.00	1.02063	1.000	0.273	219,283	219,000

(7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

대상토지	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비고
1	665,000	289	192,185,000	-
1 (도로 저촉)	466,000	40	18,640,000	-
1 (현황 도로)	219,000	51	11,169,000	-
합계		**380**	**221,994,000**	**-**

라. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정

주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교할 때 그 합리성이 인정된다고 판단되므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조제1항 및 제2항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상토지 감정평가액으로 결정하였습니다.

대상토지	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액(원)
1	221,070,000	221,994,000	221,070,000
합계	**221,070,000**	**221,994,000**	**221,070,000**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 감정평가액

가. 대상건물 동별·층별 개요

대상 건물	구조/지붕	층별	건축물대장상 용도	면적 (㎡)	사용승인	비고
2	강파이프구조 판넬지붕	1층	창고시설	64.8	2007.04.27	-
합계	-	-	-	**64.8**	-	-

나. 재조달원가의 결정

(1) 표준단가 결정

(가) 건물신축단가표

분류번호	용도	구조/지붕	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
5-1-6-11	일반창고	철골조 철골지붕틀 샌드위치판넬잇기	4	579,000	35(30~40)

[자료출처 : 한국부동산원「건물신축단가표」2024년 07월]

분류번호	용도	구조/지붕	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
05-04-06-06	일반창고	경량철골조 경량철골지붕틀(층고5.5m) 아스팔트싱글	4	604,000	35(30~45)
05-04-06-10	일반창고	철골조 철골지붕틀(층고4.5m) 샌드위치패널	4	633,000	35(30~40)

[자료출처 : 한국부동산연구원·한국감정평가사협회「건축물 재조달원가 자료집」2024년 01월]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(나) 표준단가 결정

건물의 표준단가는 「건축물신축단가표」 및 「건축물 재조달원가 자료집」을 참고하되 대상건물의 구조, 용도, 사용자재, 신축연도, 시공 정도 및 건물의 특성 등을 고려하여 결정하였습니다.

대상 건물	층별	건축물대장상 용도	구조	표준단가 (원/㎡)	비고
2	1층	창고시설	강파이프구조	600,000	-

(2) 부대설비 보정단가

대상 건물	난방설비	냉방설비	위생 및 급배수설비	소방설비	승강기설비	도시가스 설비	기타설비
2	-	-	○	-	-	-	-
	보정단가 (원/㎡)	건물의 사용수익에 필수적인 통상 수준의 부대설비로서 표준단가에 포함하였습니다.					

(3) 재조달원가의 결정

대상 건물	층별	표준단가 (원/㎡)	부대설비 보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	비고
2	1층	600,000	-	600,000	-

다. 감가수정 및 적용단가 결정

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 말합니다.

감가수정을 할 때에는 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법, 정률법 또는 상환기금법 중에서 대상물건에 가장 적합한 방법을 적용하여야 하며, 이에 따른 감가수정이 적절하지 아니한 경우에는 물리적 · 기능적 · 경제적 감가요인을 고려하여 관찰감가 등으로 조정하거나 다른 방법에 따라 감가수정할 수 있는 바, 대상물건은 건물로서 그 특성에 적합한 정액법을 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상 건물	층별	재조달원가 (원/㎡)	사용승인	경제적 내용연수	물리적 경과연수	잔존내용연수		적용단가 (원/㎡)
						관찰감가 적용시	적용잔존 내용연수	
2	1층	600,0000	2007.04.27	35	17	-	18	308,000

라. 대상건물의 감정평가액

대상 건물	층별	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
2	1층	64.8	308,000	19,958,400	-
합계	**-**	**64.8**	**-**	**19,958,400**	**-**

Ⅳ. 감정평가액 결정 의견

인근 유사부동산의 가치수준, 평가목적 및 장래 동향 등을 종합적으로 참작하여 주된 방법에 의한 토지·건물 감정평가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였으며, 대상물건의 특성상 토지·건물 일괄한 비교방식이나 수익방식 적용이 곤란하여 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

구 분	감정평가액(원)	비고
토 지	221,007,000	상세내역은 후첨 "감정평가 명세표" 참조
건 물	19,958,400	
제시외 건물	2,000,000	
총 액	**242,965,400**	**-**

토지건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가(원/㎡)	감정평가액 금액(원)	비고
1	경기도 김포시 하성면 석탄리	672-9	대	자연녹지지역	380	289	662,000	191,318,000	
						40	463,000	18,520,000	도시계획시설 도로 저촉
						51	219,000	11,169,000	현황 도로
2	위 같은 곳 [도로명주소] 경기도 김포시 하성면 오정동로 12-32	672-9	창고시설	강파이프구조 판넬지붕 단층	64.8	64.8	308,000	19,958,400	600,000 x 18/35
	소 계							**₩240,965,400**	
㉠	[부합물및종물] 위 같은 곳	672-9	창고	철파이프조 천막지붕 단층	(40)	40	50,000	2,000,000	
	소 계							**₩2,000,000**	
	합 계							**₩242,965,400.-**	
				이	하	여	백		

토지 감정평가 요항표

(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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)	

(1) 위치 및 주위환경

대상물건은 경기도 김포시 하성면 석탄리 소재 "하성교차로" 동측 인근에 위치하며, 주위는 중소규모의 공장 및 창고, 단독주택, 농경지, 임야 등으로 형성되어 있는 근교 농촌지대로서 제반 주위환경은 보통 수준입니다.

(2) 교통상황

대상물건까지 차량 출입 가능하며, 인근에 노선버스 정류장이 소재하여 전반적인 대중교통 여건은 무난한 편입니다.

(3) 형태 및 이용상태

인접지 및 인접도로와 대체로 등고평탄한 부정형의 토지로서, 창고시설 건부지 및 일부 현황 도로 등으로 이용중입니다.

(4) 인접 도로상태

대상물건 남측으로 노폭 약 3~4미터 내외의 포장도로와 접하고 있습니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역, 성장관리계획구역(복합형, 종합허가과 문의), 대로3류(폭 25m~30m)(보조간선도로)(저촉), 가축사육제한구역(모든축종 제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 군사기지 및 군사시설 보호구역(해병2사단 관할 지역)〈군사기지 및 군사시설 보호법〉, 제한보호구역(전방지역:25km)(위탁지역 12m)〈군사기지 및 군사시설 보호법〉, 성장관리권역〈수도권정비계획법〉, 도시관리계획 입안중입니다. 〈추가기재〉 "본증명은간혹전산오류로인하여사실과다를수있으니인허가나토지매입시지역지구등의편입여부를반드시관계부서에확인받으시기바랍니다."

(6) 제시목록 외의 물건

해당사항 없습니다.

(7) 공부와의 차이

대상물건 기호(1) 토지의 공부상 지목은 "대"이나, 현황 일부는 "도로"로 이용중입니다.

(8) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

가. 임대관계 : 미상입니다.

나. 기타 참고사항 : 해당사항 없습니다.

건물 감정평가 요항표

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

(1) 건물의 구조

2007.04.27 사용승인된 강파이프구조 판넬지붕 단층 건물로서,

- 내,외벽 : 판넬 및 일부 사이딩 마감 등
- 창 호 : 하이샤시 등으로 시공되었습니다.

(2) 이용상태

창고시설로 이용중입니다.

(3) 설비내역

상수도설비 등이 되어 있습니다.

(4) 부합물 및 종물

후첨 "건물개황도 및 내부구조도"와 같이 부합물 및 종물 ㉠(창고)이 소재합니다.

(5) 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

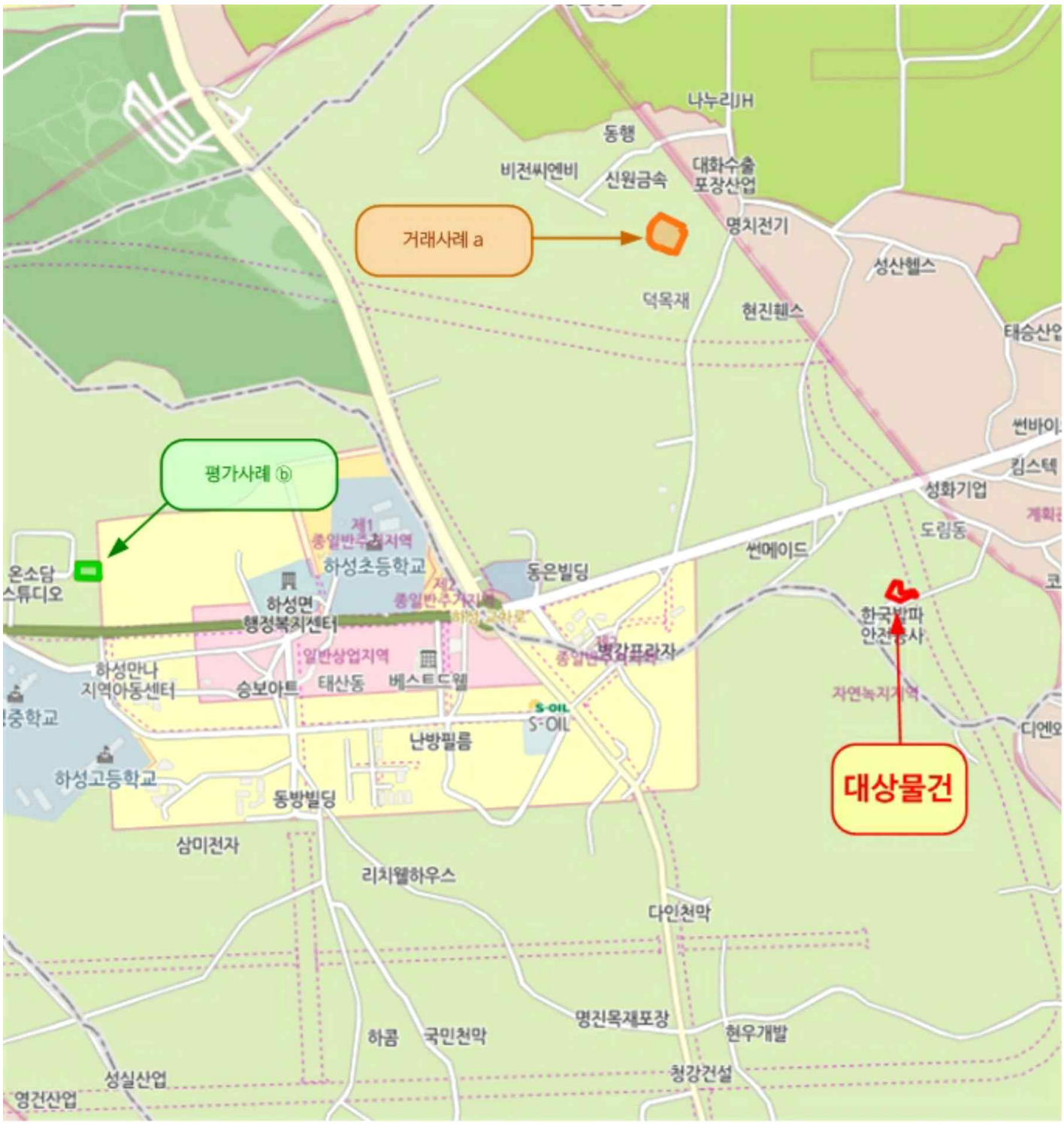
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

가. 임대관계 : 미상입니다.

나. 기타 참고사항 : 해당사항 없습니다.

광 역 위 치 도

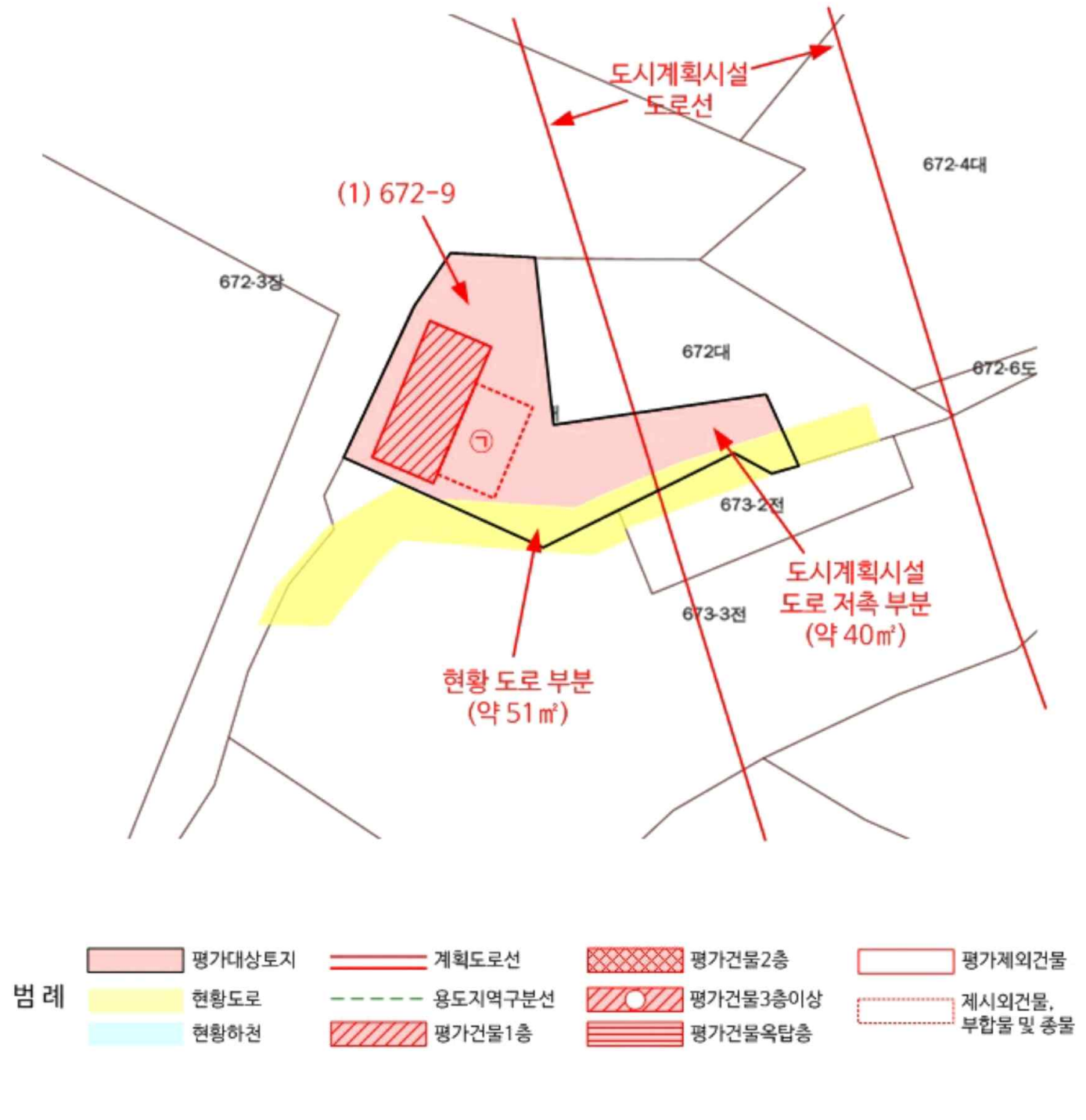
소 재 지	경기도 김포시 하성면 석탄리 672-9



위 치 도

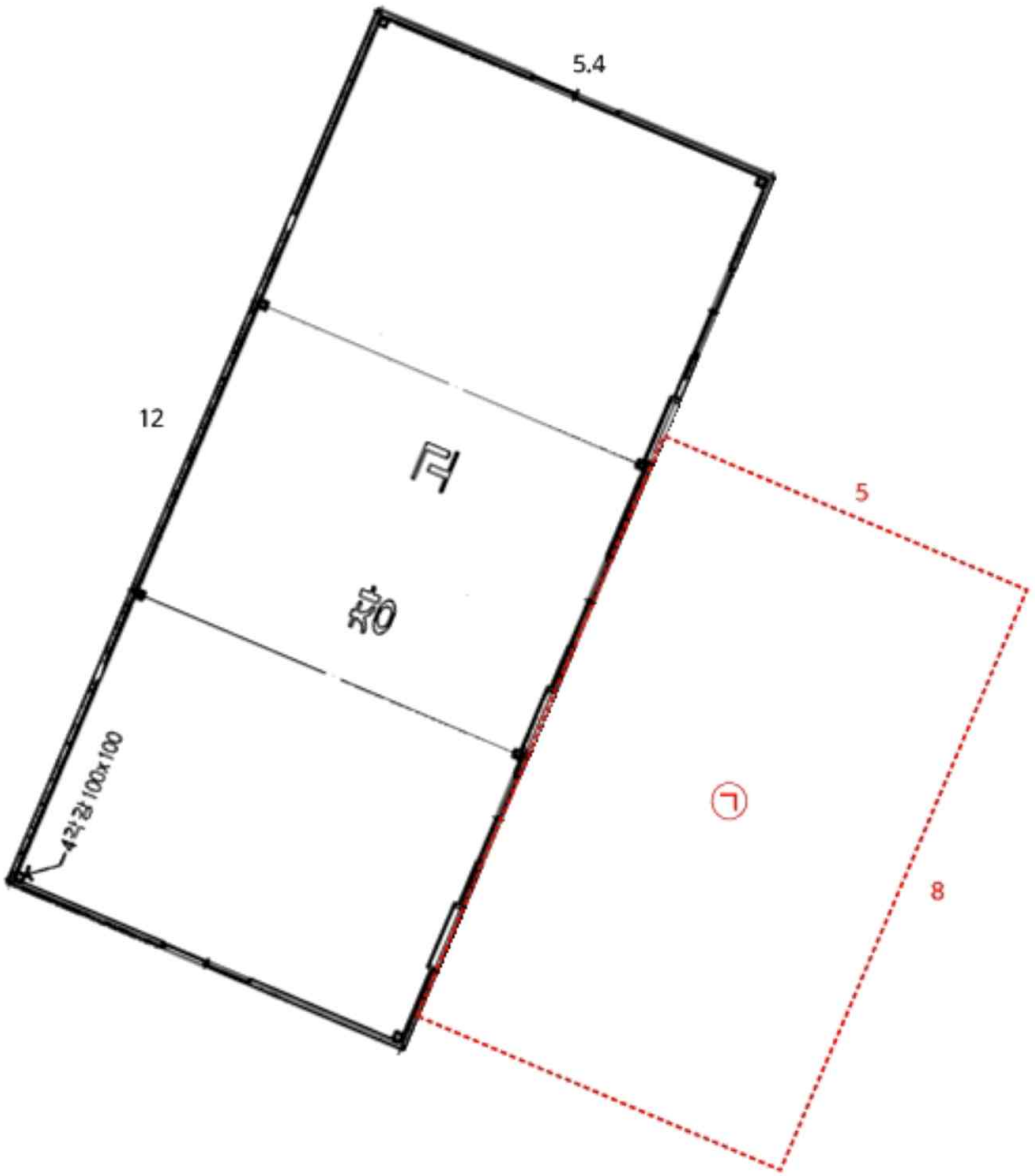
소 재 지	경기도 김포시 하성면 석탄리 672-9

지 적 개 황 도


S = 1/500
도시계획시설
도로선
672-4대
(1) 672-9
672-3장
672대
672-6도
㉠
673-2전
673-3전
도시계획시설
도로 저촉 부분
(약 40㎡)
현황 도로 부분
(약 51㎡)
범 례
평가대상토지
현황도로
현황하천
계획도로선
용도지역구분선
평가건물1층
평가건물2층
평가건물3층이상
평가건물옥탑층
평가제외건물
제시외건물,
부합물 및 종물

건물개황도 및 내부구조도

None Scale



【공부상의 면적】
기호(2) 건물 : 12×5.4 = 64.8㎡

【부합물 및 종물】
㉠철파이프조 천막지붕 단층 (창고) : 약 40㎡

사 진 용 지

대상물건 전경 (남측에서 촬영)

대상물건 전경 (남서측에서 촬영)

사 진 용 지

주위환경 (남동측에서 촬영)

비교표준지(A) (석탄리 671) 주위환경