

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이종섭 소유물건(2024타경53237)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원 사법보좌관
최보경

감정평가서번호: 241114-1102

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.

재원감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사
정진희

(인)

감정평가액	일십칠억삼천일백사십사만구천이백팔십원정(₩1,731,449,280.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 최보경		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 부천지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이종섭 (2024타경53237)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024. 12. 09	2024. 11. 18 ~ 2024. 12. 06	2024. 12. 09	
감정 평가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	267.30	토지	267.30	-	962,280,000
	건물	480.99	건물	480.99	-	725,669,280
	제시외건물	52.31	제시외건물	52.31	-	43,500,000
합계						₩1,731,449,280
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1) 감정평가목적

본건은 경기도 김포시 장기동 소재하는 토지·건물로서, 인천지방법원 부천지원의 경매목적에 위한 감정평가건임.

2) 감정평가방법

감정평가에 관한 규칙 제7조, 제11조, 제12조에 따라 대상물건(토지, 건물)마다 개별로 감정평가 하되, 거래사례, 평가전례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함

3) 그 밖의 사항

- (1) 본건은 지적도면, 건축물현황도면 등 관련공부, 개략적인 외관 목측 및 탐문조사 등을 근거하여 제시외건물 등 조사 및 건물개황도·지적개황도를 작성(정확한 내용은 측량을 요함)하였으며, 면적·구조 등은 귀제시목록 및 건축물관리대장도면, 개략적목측 등을 기준으로 하였습니다.
- (2) 본건 토지 기호 1의 지상에 소재하는 바닥포장, 조경수 등은 일체로 거래되는 관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였습니다.
- (3) 본건 건물 기호2는 일반건축물대장상 위반건축물로 등재[주택과 57616호에 의거 위반건축물 표기(위반내용 - 무단대수선/무단증축,시정명령내용-자진원상복구 명령)]된바, 원상회복여부, 이행강제금 등의 구체적 내용은 반드시 관련기관에 재차확인하시기 바랍니다.
- (4) 본건 건물 기호 2의 건축물현황도 및 구두 탐문 등에 따르면 4층 중 일부에 다락이 소재하는 바, 해당 복층 부분(다락)은 4층 건물의 재조달원가에 감안하여 포함 평가하였습니다.
- (5) 본건 건물 기호 2의 2~4층은 귀 제시목록상 층별 면적에 건축물현황도상의 (확장형)발코니 부분 면적이 산입되지 아니한 상태로서 본 평가에서는 이 (확장형)발코니 부분을 각층 건물의 재조달원가에 감안하여 포함 평가하였으므로 경매진행시 참고 바랍니다.
- (6) 본건 건물 기호 2의 옥탑층의 계단실 등은 부합물로서 포함평가하였습니다.
- (7) 본건 건물 기호 2는 건축물현황도 등과 다르며 무단증축되어 사용중인 바 경매진행시 참고하시기 바랍니다. (2층/3층 - 각층 4가구, 4층 - 3가구/무단증축 추정부분은 사진·건물개황도 참고)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 토지가액의 산출근거

1) 감정평가방법의 적용

본 평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 본 토지의 평가는 공시지가기준법으로 평가하여 이를 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

2) 공시지가기준법에 의한 평가

2-1) 평가개요

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 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.

2-2) 비교표준지의 선정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조제3항에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함.

(공시기준일: 2024. 01. 01)

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
가	장기동 1949-3	266.1	대	주상용	1종일주	소로한면	가장형평지	1,891,000

2-3) 시점수정

(김포시 주거지역)

기 간	지가변동율
2024.01.01 ~ 2024.10.31	1.618
2024.10.01 ~ 2024.10.31	0.092
2024.01.01 ~ 2024.12.09 계산식	$(1 + 0.01618) * (1 + 0.00092 * 39/31) \approx 1.01736$

※ 작성당시 2024년 10월 이후의 지가변동률이 미고시되어 연장적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2-4) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함(1.00)

2-5) 개별요인 비교 및 결정

(1) 개별요인 비교

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	교통시설, 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

(2) 개별요인 결정

본건은 표준지 대비 대체로 유사함.(1.00)

2-6) 그 밖의 요인 보정(기타요인)

(1) 참고 가격자료

기호	소재지	면적(㎡)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점	실거래가액(원)	사레단가 (원/㎡)
A	장기동 1800-0	327.4	대	1종일주	사다리	2024.11.07	1,850,000,000 (건물포함)	3,441,000
				주상용	소로한면			

건물개요: 철근콘크리트구조, 사용승인일 : 2015.08.28, 면적 : 589.11㎡
 건물단가 : 589.11㎡ × 1,230,000(1,500,000 × 41/50) ≒ 724,605,300원
 토지단가 : (1,850,000,000 - 724,605,300) / 327.4㎡ ≒ 3,440,521원/㎡

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	면적(㎡)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점	실거래가액(원)	사례단가 (원/㎡)
B	장기동 2000-0	353	대	1종일주	사다리	2022.03.23	1,230,000,000 (토지)	3,484,000
				나지	소로각지			

(2) 기타요인 보정률의 결정

가. 기타요인 보정치의 산정

기호	평가목적	소재지	지번	단가	기준시점	지목	이용상황	용도지역
a	경매	경기도 김포시 장기동	1900- 00	3,530,000	2023-09-09	대	주상용	1종일주
b	경매	경기도 김포시 장기동	1900- 00	3,600,000	2024-11-15	대	주상용	1종일주
c	담보	경기도 김포시 장기동	1900- 00	3,640,000	2024-08-02	대	주상용	1종일주

a) 비교 사례의 선정

상기 가격조사 자료 중 비교적 최근의 사례로서 비교표준지와 제반 가격형성요인 등이 유사하고, 인근지역 토지가격의 평균적인 수준을 대표하고 있다고 판단되는 사례를 표준지공시지가 가격격차율 산정을 위한 사례로 선정함.

기호	소재지	지목	용도지역/ 이용상황	도로	목적	시점	토지단가 (원/㎡)
b	장기동 1900-0	대	1종일주/ 주상용	소로 한면	경매	2024.11.15	3,600,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

b) 사례 기준 비교표준지 가격

사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	일반 요인	지역 요인	개별 요인	사례기준가격 (①, 원/㎡)		
3,600,000	1.00	1.00074	1.00	1.00	1.00	3,602,664		
사정보정:		별도의 사정 개입은 포착되지 않음.						
시점수정:		2024. 11. 15~2024. 12. 09. 김포시 주거지역 지가변동률 변동율 적용함.						
일반요인:		사례와 비교표준지는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함.						
지역요인:		사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 상호 대등함						
개별요인		비교표준지는 사례 대비 대체로 유사함.						
		가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누계치
		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

c) 기준시점의 비교표준지 가격

2024.01.01 기준 공시지가	시점 수정	기준시점의 비교표준지 가격 (②, 원/㎡)
1,891,000	1.01736	1,923,827

※ 국토건설부고시 지가변동률이 월별로 고시되어 기간별로 일할 배분하여 적용하였음.

d) 가격격차율 산정

사례 기준 비교표준지 가격(①)	기준시점의 비교표준지 가격(②)	가격격차율 (=①/②)
3,602,664	1,923,827	1.872

※ 격차율 : 소수넷째자리 반올림

나. 기타요인(그밖의 요인) 보정치의 결정

기호	보정치	결정의견
1	1.87	산정된 표준지공시지가 가격격차율, 인근지역 유사 평가사례의 평가 목적과 사례가격, 거래사례, 인근지역 지가수준 및 지가동향 등을 종합 참작하여 그 밖의 요인으로 187%를 상향 보정함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2-7) 공시지가기준법에 의한 시산가격

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	기타요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	1,891,000	1.01736	1.00	1.00	1.87	3,597,557	3,600,000

3) 거래사례비교법에 의한 평가

3-1) 평가개요

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

3-2) 비교거래사례의 선정 및 결정

	소재지	지목	용도지역/ 이용상황	단가 (원/㎡)	자료 출처	시점
실거래가	장기동 2000-0	대	1종일주/ 나지	3,484,000	감정평가 정보체계	2022.03.23

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 위의 거래사례를 선정후 토지단가를 산정하였음.

3-3) 거래사례비교법에 의한 시산가격

	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	일반 요인	지역 요인	개별 요인	사례기준가격 (①, 원/㎡)
기호 1	B	3,484,000	1.00	1.04473	1.00	1.00	0.99	3,603,440
사정보정: 별도의 사정 개입은 포착되지 않음.								
시점수정: 2022.03.23.~ 2024.12.09. 김포시 주거지역 지가변동률 적용								
일반요인: 사례와 본건은 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함.								
지역요인: 사례와 본건은 인근지역에 위치하여 상호 대등함								
개별요인	사례 대비 본건은 접근조건에서 다소 열세함.							
	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누계치	
	1.00	0.99	1.00	1.0	1.00	1.00	0.990	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 감정평가액의 결정에 관한 의견

기호	공시지가기준법에 의한 시산가격(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 산정가격(원/㎡)	결정가격 (원/㎡)
1	3,600,000	3,600,000	3,600,000

상기 산정된 시산가격의 검토 결과, 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제9조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법의 평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래 사례비교법 등에 의한 가격에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였음.

3. 건물가격의 산출근거

1) 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가격을 산정하는 원가법을 적용함.

2) 재조달원가의 산정 및 경제적 내용연수 결정

(1) 표준단가 결정

용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
점포및상가	철근콘크리트조/평지붕	3	1,299,000	50 (45~55)
점포및상가	철근콘크리트조/평지붕	4	1,154,000	50 (45~55)
다가주택	철근콘크리트조/평지붕	2	1,845,000	50 (45~55)
다가주택	철근콘크리트조/평지붕	3	1,606,000	50 (45~55)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 재조달원가의 산정 및 경제적 내용연수 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교 및 제반부대설비 포함하고 평가목적 등을 감안하여 아래와 같이 결정함.

구분	재조달원가(원/㎡)	경제적 내용연수
1층 소매점	1,300,000	50
2~3층 다가구주택	1,900,000	50
4층 다가구주택(다락포함)	2,200,000	50

4-3) 적용단가의 산정 및 결정

구분	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용연수	유효 경과연수	잔존가치율	산정단가 (원/㎡)
1층	1,300,000	50	8	42/50	1,092,000
2~3층	1,900,000	50	8	42/50	1,596,000
4층	2,200,000	50	8	42/50	1,848,000

※ 잔존가치율 = 잔존 내용연수/(총)내용연수

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 장기동	1949-15	대	1층일주	267.3	267.3	3,600,000	962,280,000	
소 계								₩962,280,000	
2	경기도 김포시 장기동	1949-15 위지상	단독주택 및 제1종근린 생활시	철근콘크리트 구조 (철근)콘크 리트지붕 4층					
	[도로명주소] 경기도 김포시 김포한강1로 98번길 17-35			1층	124.02	124.02	1,092,000	135,429,840	
				2층	137.78	137.78	1,596,000	219,896,880	
				3층	137.78	137.78	1,596,000	219,896,880	
				4층	81.41	81.41	1,848,000	150,445,680	
소 계								₩725,669,280	
ㄱ	(제시외건물) 경기도 김포시 장기동	1949-15 위지상	주택 등	경량 철골조 4층소재	(50.31)	50.31	--	43,000,000	
ㄴ	경기도 김포시 장기동	1949-15 위지상	현관	샷시조 1층소재	(2)	2	--	500,000	
소 계								₩43,500,000	
합 계								₩1,731,449,280.-	
				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 장기동 소재 "고창초등학교" 북측 인근에 위치하며 주위는 아파트, 근린생활시설, 다가구주택 및 나대지 등이 혼재되어 있는 지역이며 주위환경은 무난한 편임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며 인근에 시내버스정류장 및 지하철역(장기역)이 위치하여 대중교통상황은 양호한 편임.

(3) 형태 및 이용상태

사다리형에 가까운 토지로서 주상용 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

남측으로 포장도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역(2014-11-27), 고도지구(공항공도제한해발112.86m~371.43m미만), 제1종지구단위계획구역(김포한강신도시), 소로1류(폭 10m~12m)(2014-11-27)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항공시설법>, 진입표면구역<공항공시설법>, 절대보호구역(고창초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구(김포신도시택지개발)<택지개발촉진법>, 하수처리구역(장기처리분구)<하수도법>.

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상.
- 본건 토지 지상의 조경수, 포장 바닥 등은 포함되어 평가함.



건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 건물로서

외벽 : 석재타일 마감 등.

내벽 : 벽지마감 등.

창호 : 하이샷시 창호.

(2) 이용상태

근린생활시설 및 다가구주택임.

(3) 설비내역

승강기설비 및 급·배수시설, 난방설비 등을 갖춘것으로 조사됨.

(4) 부합물 및 종물

개략적 실측에 의해 면적사정하였으며 "의견란 및 건물개황도 등" 참조.



건물감정평가요항표

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

(5) 공부와의 차이

일반건축물대장상 5가구이나 현황 가구수가 다름.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상.
- 평가의견 참조.
- 일반건축물대장상 위반건축물로 등재[주택과 57616호에 의거 위반건축물 표기(위반내용 - 무단대수선/무단증축, 시정명령내용-자진원상복구 명령)]



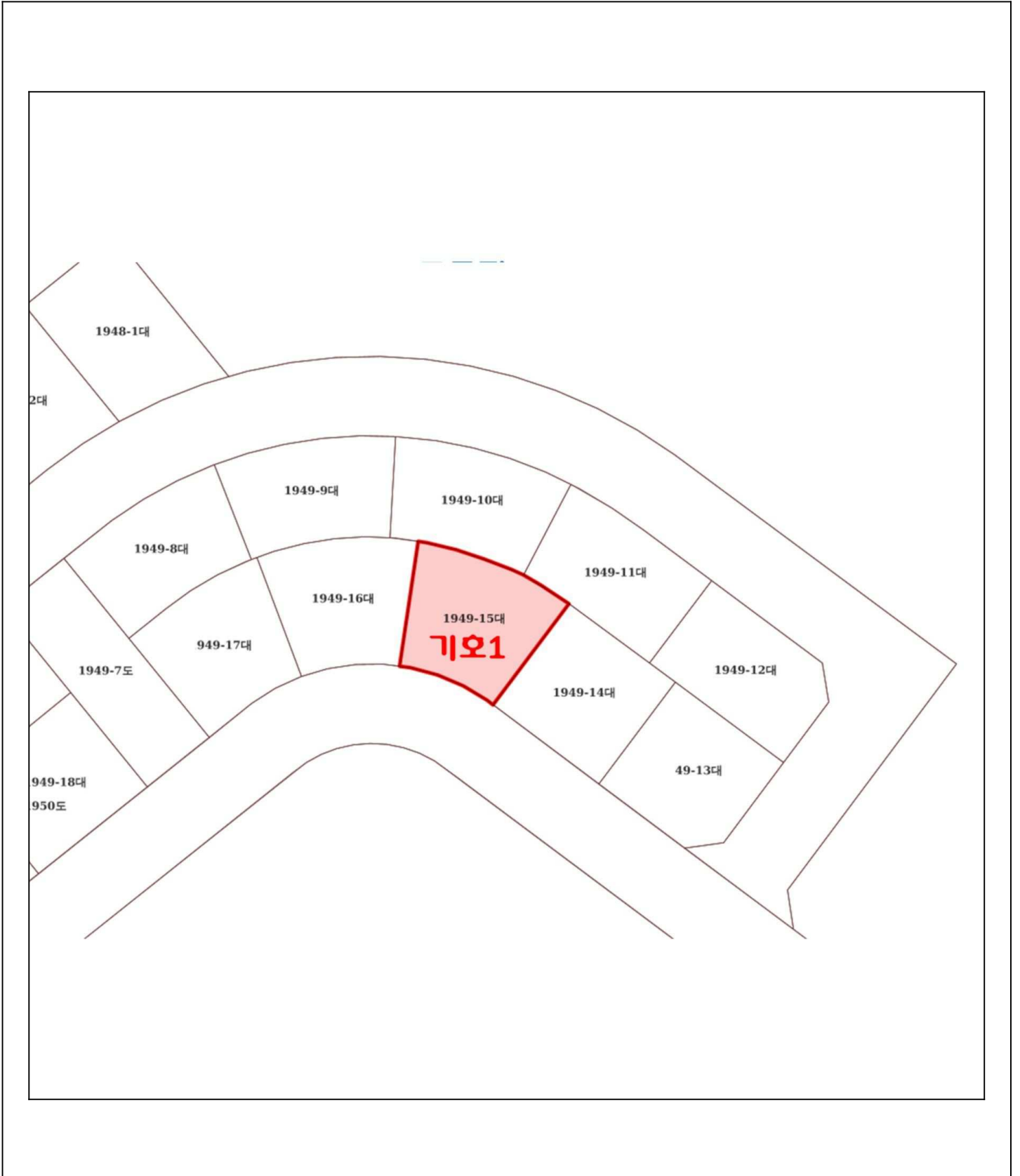
위치도



소재지	경기도 김포시 장기동 1949-15
-----	---------------------

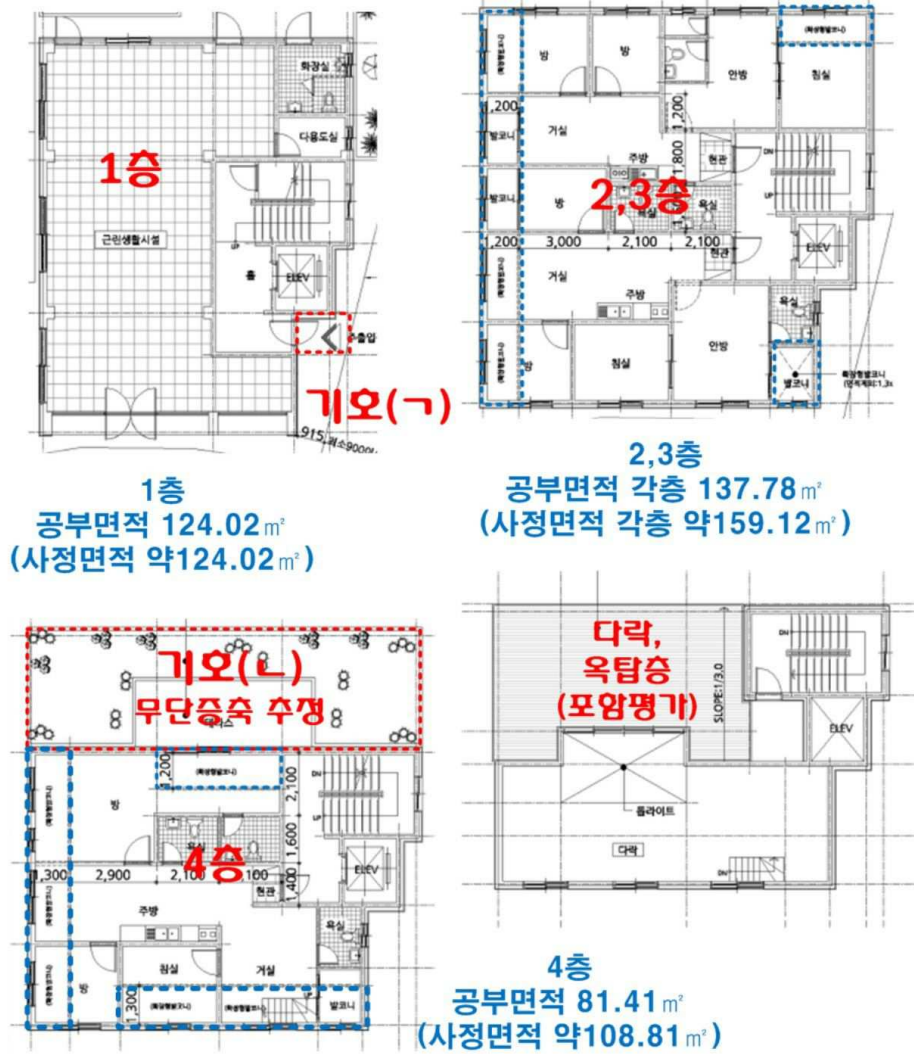


지 적 도



건물개황도

[기오2]



(제시외건물)
 (ㄱ) 샷시포 1층소계 (연관) : 약 2m²
 (ㄴ) 경량철골포 4층소계 (주택) : 약50.31m²

※ 공부상 가구수와 연방 가구수가 다르며 실제 내부구조는 도면과 일치하지 않음.



<

>



