

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 송기풍 소유물건(2025타경34156)

의뢰인 : 인천지방법원 부천지원 사법보좌관 이민호

감정서번호 : EW25081201

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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.

은우감정평가사사무소

TEL. 010-5228-3525 FAX. 0505-182-3525

(토지및건물) 감정평가표

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

감정평가사

정용기

(인)

감정평가액	이억육천구백칠십칠만삼천팔백사십원정 (₩269,773,840.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 이민호		감정평가 목적	경매		
제출처	인천지방법원 부천지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	송기풍 (2025타경34156)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 08. 14	2025. 08. 13 ~ 2025. 08. 14	2025. 08. 20	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	토지	333	토지	333	748,000	249,084,000
	건물	90.48	건물	90.48	133,000	12,033,840
	제시외건물	(123.66)	제시외건물	123.66	-	8,656,000
		이	하	여	백	
	합계					₩269,773,840.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 김포시 월곶면 고막리 소재 "분진중학교" 동측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 인천지방법원 부천지원 경매4계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 08월 14을 기준시점으로 하였음.

3. 실지조사 실시기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 8월 13일 ~ 14일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 기타 참고사항

- ① 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거 하였음.
- ② 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부를 확인하지 못한 바, 외부관찰 등에 의하여 동류형 물건의 통상적인 내부상태를 기준으로 감정평가하였는 바 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
- ③ 본건 토지상에는 별지 "지적 및 건물개황도, 사진용지" 와 같이 제시외 건물이 소재하고 있는바, (i) 제시외 건물은 평가목적용을 고려하여 개략적인 측정에 의거, 현상 및 이용상태 등을 참작하여 평가하였으며, (ii) 토지는 제시외 건물로 인하여 토지에 미치는 미미 할 것으로 판단되어 제시외 건물에 구매 됨이 없이 토지를 평가하였음.
- ④ 제시외건물 기호㉔은 일반건축물대장상에 등재(창고 시멘트블럭조 36.96㎡)되어 있으며, 등재된 면적이 개략적인 측정면적과 유사하여 일반건축물대장상 등재된 면적으로 사정 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	경기도 김포시 월곶면 고막리 442-10	
토 지	용도지역	제2종일반주거지역
	이용상황	단독주택
	지 목	대
	면 적	333m ²
건 물	구 조	벽돌조 기와지붕 단층
	주 용 도	주택
	사용승인	1985.07.29
	연 면 적	90.48 m ²



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

(2) 건물의 평가

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법) + 건물감정평가액 (원가법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/m ²)
2	월곶면 고막리 442-10	333	대	단독주택	2종일주	세로(가)	정방형 완경사지	382,100

(2) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련 번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 공시지가 (원/m ²)
A	월곶면 고막리 442-14	163	대	단독주택	2종일주	세로(가)	정방형 완경사지	382,100

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
A 주거지역	0.921	경기도 김포시 (25.01.01~25.08.14) 2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.725 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.130 (1 + 0.00725) * (1 + 0.00130 * 45/30) ≒ 1.00921

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 개별요인 비교

■ 주택지대 [일련번호2 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
위험 및 혐오시설 등	도시가스			
	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 인근 토지의 가격수준

위 치	거래가격수준 (호가)	주변 환경	기타
본건 인근	약 @700,000원/m ² ~ @800,000원/m ²	순수 주택지대	2종일주

(다) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m ²)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
(1)	월곶면 고막리 441-*	566	2종일주	대 상업용	2025.04.23	담보	992,000	-
(2)	월곶면 군하리 87-*	195	2종일주	대 단독주택	2021.06.14	담보	676,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	월곶면 군하리 9*	2종일주 대/단독주택	155,000,000원 (@ 714,000원/m ²)	2021.12.06 1993.01.04	152m ² 91.01m ²	-
	의견	1) 시멘트벽돌조 슬라브지붕 1층 주택 건물단가 : 1,350,000원/m ² X 17년/45년 ≒ 510,000원/m ² 건물가격 : 510,000원/m ² X 91.01m ² ≒ 46,415,100원 2) 토지가격 : (155,000,000원 - 46,415,100원) / 152m ² ≒ 714,000원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(마) 경매 동향

용도별	경기 김포시 2024년 08월 ~ 2025년 07월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
단독주택	10,278,969,150	7,329,306,600	71.3	48	19	39.6

(출처 : 인포케어)

(바) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

② 보정치 산정

< 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	992,000	1.00484	1.000	0.751	748,597		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	1.941	1.94
	382,100	1.00921	-	-	385,619		

¹⁾평가사례 : 비교표준지A와 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 최근의 평가사례(1)을 선정함.

²⁾시점수정(2025.04.23 ~ 2025.08.14, 김포시 주거지역) : 0.484% (1.00484)

³⁾지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 대비 가로조건(가로의 폭 등) 및 환경조건(토지의 이용상황 등)에서 열세하며, 획지조건(형상 등)에서 우세함.

개별요인 비교치 (주택지대)						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
0.92	1.00	0.80	1.02	1.00	1.00	0.751

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (단가)(원/㎡)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/㎡)							
2	A	382,100	1.00921	1.000	1.000	1.94	748,101	748,000	주택지대

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#1

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	월곶면 군하리 9*	2종일주 대/단독주택	155,000,000원 (@ 714,000원/m ²)	2021.12.06 1993.01.04	152m ² 91.01m ²	-
	의 견	1) 시멘트벽돌조 슬라브지붕 1층 주택 건물단가 : 1,350,000원/m ² X 17년/45년 ≒ 510,000원/m ² 건물가격 : 510,000원/m ² X 91.01m ² ≒ 46,415,100원 2) 토지가격 : (155,000,000원 - 46,415,100원) / 152m ² ≒ 714,000원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#1 주거지역	6.006	경기도 김포시 (21.12.06~25.08.14) 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.303 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.664 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.291 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.757 2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.725 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.130 $(1 + 0.00303 * 26/31) * (1 + 0.02664) * (1 + 0.00291) * (1 + 0.01757) * (1 + 0.00725) * (1 + 0.00130 * 45/30) \approx 1.06006$

라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 개별요인 비교

■ 주택지대 [일련번호2 / 거래사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
도시가스				
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.02	본건이 사례 대비 형상에서 우세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.020	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)
	일련 번호	토지단가 (원/m ²)						
2	#1	714,000	1.000	1.06006	1.000	1.020	772,020	772,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(4) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사례비교법 (원/m ²)	비고
2	748,000	772,000	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성, 합리성이 인정되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 보다 다소 낮게 산정되어 수요성, 환가성 등이 고려되어야 하는 평가목적에도 부합하는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

(5) 토지가액의 결정

일련번호	면적(m ²)	적용단가(원/m ²)	결정가액(원)	비고
2	333	748,000	249,084,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 건물 감정평가액

(1) 대상 건물의 현황

일련 번호	규모	구조	용도	연면적(m ²)	사용승인일	건물 관리상태
1	1층	벽돌조 기와지붕	주택	90.48	1985.07.29	중

부대설비 내역									
일련 번호	난방	냉방	위생	급배수	소화 설비	화재 탐지	승강기	도시 가스	기타
1	○	—	○	○	—	—	—	—	—

(2) 재조달원가 결정

일련 번호	구조	표준단가 (원/m ²)	보정단가 (원/m ²)	재조달원가 (원/m ²)	내용 년수	비고
1	벽돌조 기와지붕	1,200,000	-	1,200,000	45	1층 (주택)

※ 상기 기준단가는 '한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집'을 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동·유사 규모 및 용도의 신축가격, 부대설비의 상태, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적에 고려하여 재조달 원가를 결정하였음.

※ 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집 (2024년 1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/m ²)	내용년수
01-01-02-01	일반주택	벽돌조/목조지붕틀/시멘트기와	4	1,343,000	45 (40~50)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 감가수정 및 적용단가 결정

일련 번호	이용상황	재조달원가 (원/m ²)	내용 년수	경과년수		잔존 년수	잔가율	적용단가 (원/m ²)	비고
				실제	유효				
1	1층 (주택)	1,200,000	45	40	40	5	5/45	133,000	-

(4) 건물가액의 결정

일련 번호	규모	면적(m ²)	적용단가(원/m ²)	결정가액(원)	비고
1	1층	90.48	133,000	12,033,840	-

(5) 제시외건물 가액의 결정

기호	용도	구 조	면적 (m ²)	적용단가 (원/m ²)	결정가액(원)	비고
㉠	창고	벽돌조 슬래브지붕 단층	9	75,000	675,000	-
㉡	가추	샷시조 판넬지붕 단층	10	50,000	500,000	-
㉢	가추	목조 스투트지붕 단층	6	40,000	240,000	-
㉣	창고	목조 함석지붕 단층	18	50,000	900,000	-
㉤	창고	목조 합판지붕 단층	29.2	50,000	1,460,000	-
㉥	부엌 등	벽제치용 판넬지붕 단층	10.5	90,000	945,000	-
㉦	주택	시멘트블로조 슬래브지붕 단층	36.96	100,000	3,696,000	-
㉧	창고	벽돌조 스투트지붕 단층	4	60,000	240,000	기호 ㉦ 2층소재
합계			123.66		8,656,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적 을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	249,084,000
	건 물	12,033,840
	제시외물건	8,656,000
	합 계	269,773,840

결정의견	경매로서의 안정성과 환가성 등을 참작하고 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액 및 원가법에 의한 건물 감정평가액의 합리성이 인정 되는바, 상기 평가액의 합계액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정 하였음.
------	---

끝.

(토지 · 건물) 감정평가명세서표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 및 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 월곶면 고막리 [도로명주소] 경기도 김포시 월곶면 애기봉로35번길 8-2	442-10 위지상	주택	벽돌조 기와지붕 단층	90.48	90.48	133,000	12,033,840	1,200,000 x5/45
2	동 소	442-10	대	제2종 일반주거지역	333	333	748,000	249,084,000	
소 계								₩261,117,840	
	[제시외건물]								
㉠	동 소	442-10	창고	벽돌조 슬래브지붕 단층	(9)	9	75,000	675,000	
㉡	동 소	442-10	가추	샷시조 판넬지붕 단층	(10)	10	50,000	500,000	
㉢	동 소	442-10	가추	목조 스투트지붕 단층	(6)	6	40,000	240,000	
㉣	동 소	442-10	창고	목조 함석지붕 단층	(18)	18	50,000	900,000	
㉤	동 소	442-10	창고	목조 합판지붕 단층	(29.2)	29.2	50,000	1,460,000	

(토지 · 건물) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
㊸	경기도 김포시 월곶면 고막리	442-10	부역 등	벽체이용 판넬지붕 단층	(10.5)	10.5	90,000	945,000	
㊹	동 소	442-10	주택	시멘트블록조 슬래브지붕 단층	(36.96)	36.96	100,000	3,696,000	일반건축물 대장상 참고임.
㊺	동 소	442-10	창고	벽돌조 스테트지붕 단층	(4)	4	60,000	240,000	기호㊹ 2층소재
소 계								₩8,656,000	
합 계								₩269,773,840.-	
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 월곶면 고막리 소재 "분진중학교" 동측 인근에 위치하며, 주위 일대는 동류형의 단독주택 및 공동주택, 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

소형차량의 진입은 가능하나 막다른 골목에 위치하여 인접토지(나지)를 이용하여 방향 전환 후 나와야 하며, 인근에 시내버스 정류장이 위치하고 있어 제반 대중교통 사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

정방형의 토지로서 인접 도로와 등고 평탄하며, 주거용 건부지로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

본건 동측으로 로폭 약 4미터의 포장도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 군사기지 및 군사시설 보호구역(해병2사단 관할 지역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전방지역:25km)(위탁지역45m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 성장관리 권역<수도권정비계획법>, 하수처리구역(월곶처리분구)<하수도법> 임.
<추가기재>본증명은간혹전산오류로인하여사실과다를수있으니인허가나토지거래전등지역지구등의편입여부를반드시관계부서에확인받으시기바랍니다.

(6) 제시목록 외의 물건

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) | |

"건물평가요항표" 참조.

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 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

벽돌조 기와지붕 단층 건물로서,
(사용승인 : 1985.07.29)

외벽 : 적연와 치장쌓기 및 돌붙임 등.
창호 : 알미늄샷시 창호임.

(2) 이용상태

단독주택으로 이용 중임.

(3) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급배수설비, 난방설비 등 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

후첨 "지적 및 건물개황도, 사진용지"와 같이 제시외건물이 소재함.

(5) 공부와의 차이

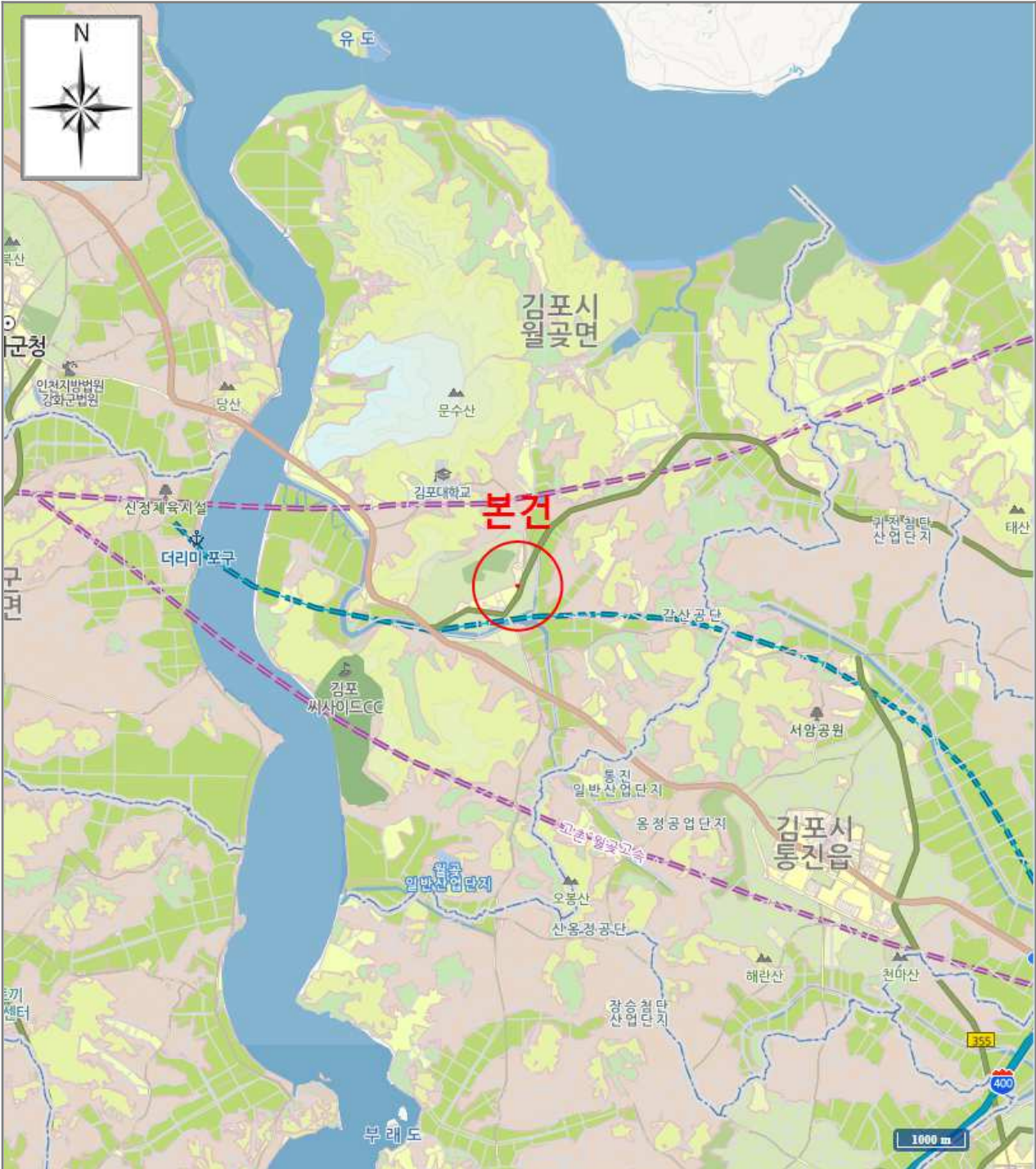
없 음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역 위치도

소재지	경기도 김포시 월곶면 고막리 442-10
-----	------------------------



[범례]

■ 본 건

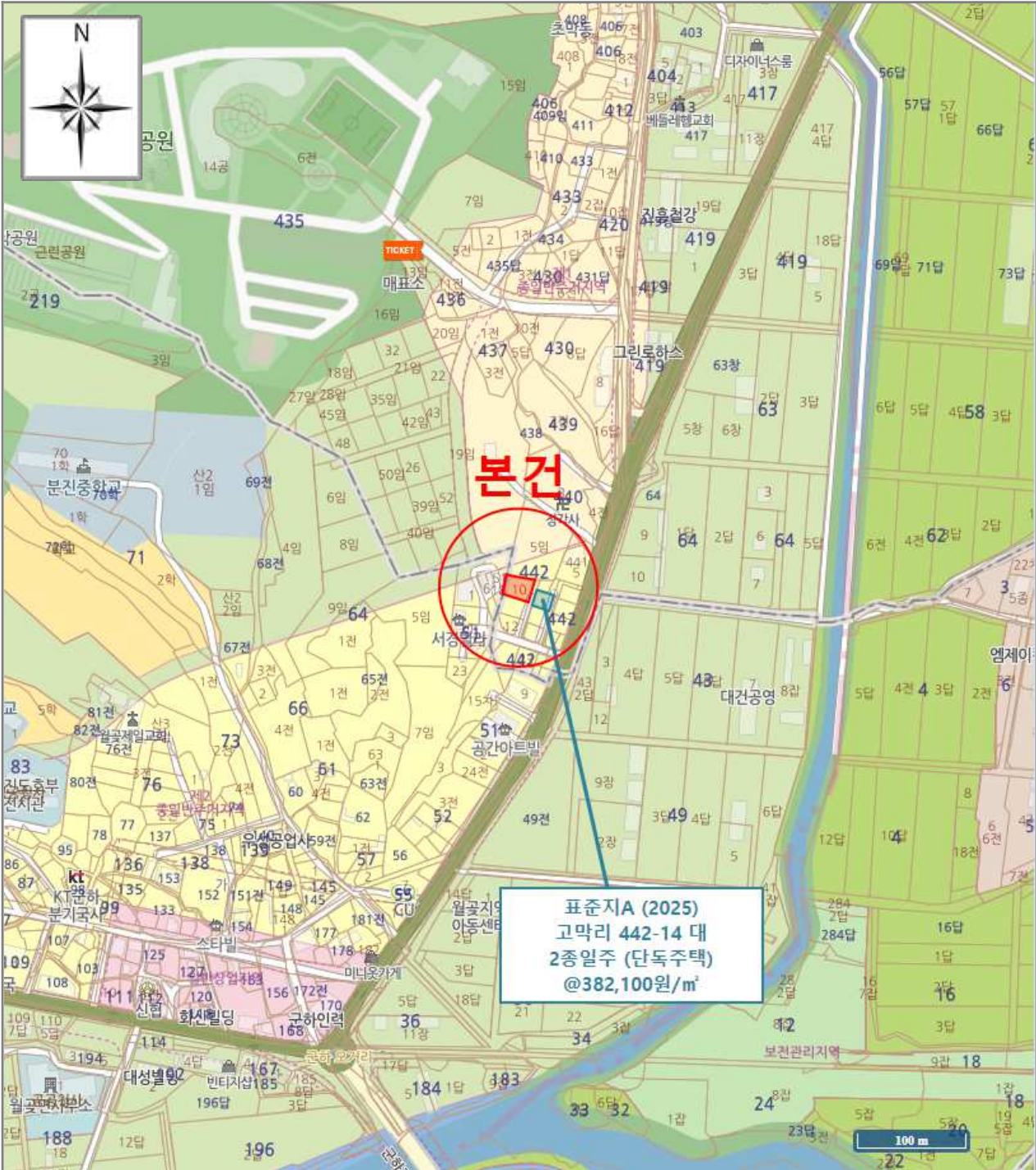
■ 표준지

■ 평가사례

■ 거래사례

상세 위치도

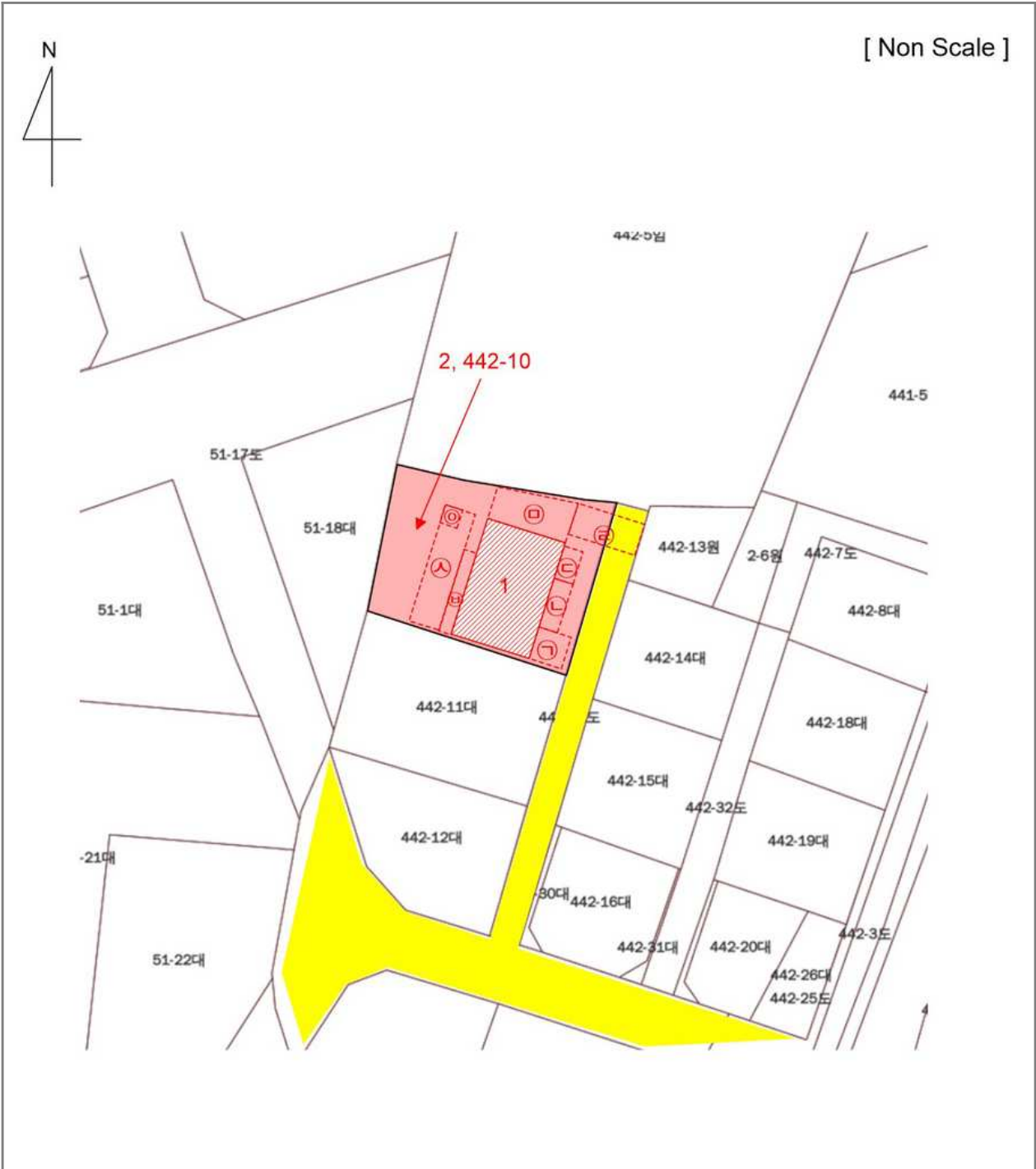
소재지	경기도 김포시 월곶면 고막리 442-10
-----	------------------------



- [범례]
- 본 건
- 표준지
- 평가사례
- 거래사례

지적 및 건물개황도

소재지	경기도 김포시 월곶면 고막리 442-10
-----	------------------------



사 진 용 지

소재지

경기도 김포시 월곶면 고막리 442-10



본건사진



주위전경



기호(ㄱ,ㄴ)



기호(ㄷ)

사 진 용 지

소재지

경기도 김포시 월곶면 고막리 442-10



기호(ㄹ)



기호(□)



기호(ㅂ)



기호(ㄷ, ㅇ)