

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 문자옥 소유물건(2025타경34199)

의뢰인 : 인천지방법원 부천지원 사법보좌관 이민호

감정서번호 : 부성20250814-03

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.

부성감정평가사사무소

TEL. 032-236-8080 FAX. 032-236-8084

(토지, 건물) 감정평가표

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

감정평가사

김규환

(인)

감정평가액	오역삼천팔십육만육천삼백육십원정 (₩530,866,360.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 이민호		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 부천지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	문자옥 (2025타경34199)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 08. 19	2025. 08. 14 ~ 2025. 08. 19	2025. 08. 19	
평가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	토지	341	토지	341	-	275,315,000
	건물	187.32	건물	187.32	-	252,878,360
	제시외건물	(7.1)	제시외건물	7.1	-	2,673,000
		이	하	여	백	
	합계					₩530,866,360.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

(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		
1	경기도 김포시 통진읍 가현리	296-20	대	자연녹지지역	335	335	817,000	273,695,000		
2	경기도 김포시 통진읍 가현리 [도로명주소] 경기도 김포시 통진읍 가현로 230-40	296-20 위지상	단독주택	철근 콘크리트구조						
				(철근) 콘크리트지붕 2층						
				1층	65.24	65.24	1,590,000	103,731,600	1,700,000 x47/50	
			2층	65.24	65.24	1,590,000	103,731,600	1,700,000 x47/50		
			다락	56.84	56.84	799,000	45,415,160	850,000 x47/50		
3	경기도 김포시 통진읍 가현리	296-22	도로	자연녹지지역	6	6	270,000	1,620,000		
소 계								₩528,193,360		

(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	
	<제시외건물>								
㉠	경기도 김포시 통진읍 가현리	296-20	현관	판넬조 기타지붕	(5.6)	(5.6)	405,000	2,268,000	
㉡	"	296-20	보일러실	판넬조 판넬지붕	(1.5)	(1.5)	270,000	405,000	
	소 계							₩2,673,000	
	합 계							₩530,866,360.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 김포시 통진읍 가현리 소재 '가현2리 노인복지회관' 남동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 인천지방법원 부천지원 경매4계의 경매 목적을 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

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 8월 19일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 8월 14일 ~ 2025년 8월 19일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

미상임.

3. 기타 참고사항

- ① 기호(2) 건물의 부속설비(지붕 소재 태양광설비 등)은 건물의 부합물 및 종물로서 건물가격에 포함하여 평가하였음.
- ② 본건 기호(1) 토지상의 바닥(콘크리트 등), 옹벽 담장(목재 휨스 등), 관상수(소나무 등), 잔디, 조경석 등은 토지의 부합물 및 종물로서 토지가격에 포함하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	경기도 김포시 통진읍 가현리 296-20 외 1필지	
토 지	용도지역	자연녹지지역
	이용상황	일련번호(1) : 단독주택, 일련번호(3) : 도로
	지 목	일련번호(1) : 대, 일련번호(3) : 도로
	면 적	341 m ²
건 물	구 조	철근콘크리트구조
	주 용 도	단독주택
	사용승인	2022.05.25
	연 면 적	130.48 m ²



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 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

VI. 감정평가액 산출과정

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

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련번호	소재지	지목	면적(m ²)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2025년 개별공시지가 (원/m ²)
1	김포시 통진읍 가현리 296-20	대	335	단독주택	자연녹지	세로(가)	자루형 평지	358,000
3	김포시 통진읍 가현리 296-22	도로	6	도로	자연녹지	없음	없음 없음	124,300

(2) 토지 감정평가 시 고려사항

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 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.

일련번호	소재지	지목	면적(m ²)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2025년 공시지가 (원/m ²)
A	김포시 통진읍 가현리 290-1	대	631	단독주택	자연녹지	세로(가)	정방형 평지	376,900

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 녹지지역	1.637	경기도 김포시 (25.01.01~25.08.19) 2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 1.262 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.222 (1 + 0.01262) * (1 + 0.00222 * 50/30) ≒ 1.01637

※ 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 [일련번호(1) / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	계통 및 연속성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		인근대중교통시설과의 거리 및 편의성		
		상가와의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	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	0.97	본건이 비교표준지에 비해 형상 등에서 열세함.
		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)			0.970	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대 [일련번호(3) / 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		
도시가스				
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.32	본건이 비교표준지에 비해 이용상황(현황 도로) 등에서 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
		3면획지		
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)			0.320	-

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(2003.07.25.선고)) 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

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/㎡)	기타
본건 인근	근교 농촌지대	세로변	800,000-900,000	자연녹지

본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

(다) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지면적 (㎡)	용도지역	지목 (이용상황)	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
(1)	김포시 통진읍 가현리 295-1	427	자연녹지	대 (단독주택)	2023.07.27	담보	871,000	-
(2)	김포시 통진읍 가현리 296-5	395	자연녹지	대 (단독주택)	2024.11.27	담보	882,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 인근 거래사례

일련번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	김포시 통진읍 가현리 295-1	자연녹지 대/단독주택	345,700,000원 (@ 809,601원/m ²)	2023.07.17 -	427m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 345,700,000원 / 427m ² ≒ 809,601원/m ²				
#2	김포시 통진읍 가현리 295-3	자연녹지 전/전	408,930,000원 (@ 882,265원/m ²)	2023.10.13 -	463.5m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 408,930,000원 / 463.5m ² ≒ 882,265원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(마) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

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

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

② 보정치 산정

< 비교표준지 A >

거래사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/m ²)	사정 ²⁾ 보정	시점 ³⁾ 수정	지역 ⁴⁾ 요인	개별 ⁵⁾ 요인	산출단가 ⁶⁾ (원/m ²)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	809,601	1.000	1.04357	1.000	1.000	844,875		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/m ²)	시점 수정		지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁶⁾ (원/m ²)	2.205	2.20
	376,900	1.01637		-	-	383,070		

¹⁾거래사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 거래사례#1을 선정함.

²⁾사정보정 : 상기 거래사례#1은 정상적인 거래사례로 사료됨.(1.000)

³⁾시점수정(2023.07.17 ~ 2025.08.19, 김포시 녹지지역) : 4.357% (1.04357)

⁴⁾지역요인 : 비교표준지A는 거래사례#1 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁵⁾개별요인 : 비교표준지A와 거래사례#1는 가로조건 등 대체로 대등함.

개별요인 비교치 (주택지대)						격차율
가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

⁶⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/m ²)							
1	A	376,900	1.01637	1.000	0.970	2.20	817,471	817,000	주택지대
3	A	376,900	1.01637	1.000	0.320	2.20	269,681	270,000	주택지대

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교 거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교 거래사례로 선정함.	#2

일련번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#2	김포시 통진읍 가현리 295-3	자연녹지 전/전	408,930,000원 (@ 882,265원/m ²)	2023.10.13 -	463.5m ² -	-
	의 견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 408,930,000원 / 463.5m ² ≒ 882,265원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교 거래사례는 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 자가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 자가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	자가변동률(%)	비 고
#2 녹지지역	4.078	경기도 김포시 (23.10.13~25.08.19) 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.083 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.140 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.137 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 2.067 2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 1.262 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.222 $(1 + 0.00083 * 19/31) * (1 + 0.00140) * (1 + 0.00137) * (1 + 0.02067) * (1 + 0.01262) * (1 + 0.00222 * 50/30) \approx 1.04078$

라. 지역요인 비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 개별요인 비교

■ 주택지대 [일련번호(1) / 거래사례#2]

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 자연환경	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	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	0.97	본건이 사례에 비해 형상 등에서 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	2면획지	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		3면획지		
		용도지역, 지구, 구역 등 기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.970	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대 [일련번호(3) / 거래사례#2]

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	0.32	본건이 사례에 비해 이용상황(현황 도로)등에서 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지 3면획지		
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)			0.320	-

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)						
1	#2	882,265	1.000	1.04078	1.000	0.970	890,696	891,000
3	#2	882,265	1.000	1.04078	1.000	0.320	293,838	294,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사례비교법 (원/m ²)	비고
1	817,000	891,000	-
3	270,000	294,000	-

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 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 건물 감정평가액

(1) 대상 건물의 현황

일련 번호	규모	구조	용도	연면적(㎡)	사용승인일	건물 관리상태
2	2층	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	단독주택	130.48	2022.05.25	중

부대설비 내역									
일련 번호	난방	냉방	위생	급배수	소화 설비	화재 탐지	승강기	도시 가스	기타
2	○	—	○	○	—	—	—	—	—

(2) 건물 감정평가 시 고려사항

없음.

(3) 재조달원가 결정

일련 번호	구조	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	비고
2	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	1,700,000	-	1,700,000	50	1층 (단독주택)
		1,700,000	-	1,700,000	50	2층 (단독주택)
		850,000	-	850,000	50	다락층 (다락)

※ 상기 기준단가는 '한국부동산원 건물신축단가표'를 참조하되 본 건물의 신축년도, 건축자재, 동, 유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적에 고려하여 재조달원가를 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(4) 감가수정 및 적용단가 결정

일련 번호	이용상황	재조달원가 (원/m ²)	내용 년수	경과년수		잔존 년수	잔가율	적용단가 (원/m ²)	비고
				실제	유효				
2	1층 (단독주택)	1,700,000	50	3	3	47	47/50	1,590,000	-
2	2층 (단독주택)	1,700,000	50	3	3	47	47/50	1,590,000	-
2	다락층 (다락)	850,000	50	3	3	47	47/50	799,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

VII. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

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

감정평가액	토 지	275,315,000
	건 물	252,878,360
	제시외건물	2,673,000
	합 계	530,866,360

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

2. 기타 참고사항

없음.

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 통진읍 가현리 소재 "가현2리 노인복지회관" 남동측 인근의 토지로서 주위는 취락지대, 농경지, 공업용부동산 등이 혼재하는 도시근교 녹지지역으로서 주변환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

북동측으로 접한 세로를 통하여 간선도로에 연계되며 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통여건은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1) : 자루형의 완경사지로서 단독주택 부지로 이용중임.
기호(3) : 장병형의 평지로서 "도로"로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 북동측으로 포장된 세로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1),(3) : 동일사항임.

도시지역, 자연녹지지역, 성장관리계획구역(산업형, 종합허가과 문의),
가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역
<수도권정비계획법>.

토지 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경
(4) 인접 도로상태
(7) 공부와의 차이

(2) 교통상황
(5) 토지이용계획 및 제한상태
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(3) 형태 및 이용상태
(6) 제시목록 외의 물건

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

건물 감정평가요항표

(1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 증물

(2) 이용상태
(5) 공부와의 차이

(3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 건물의 구조

기호(2) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층으로

외벽 : 외장타일 등 마감.
내벽 : 벽지도배 및 인테리어 등 마감.
창호 : 페어그라스 샤시창호임.

(2) 이용상태

단독주택으로 이용중임.

(3) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급배수설비, 난방설비, 전기설비 등 되어 있음.

(4) 부합물 및 증물

일부 소재하나 구조, 규모, 이용상황으로 보아 영향 없음.

(5) 공부와의 차이

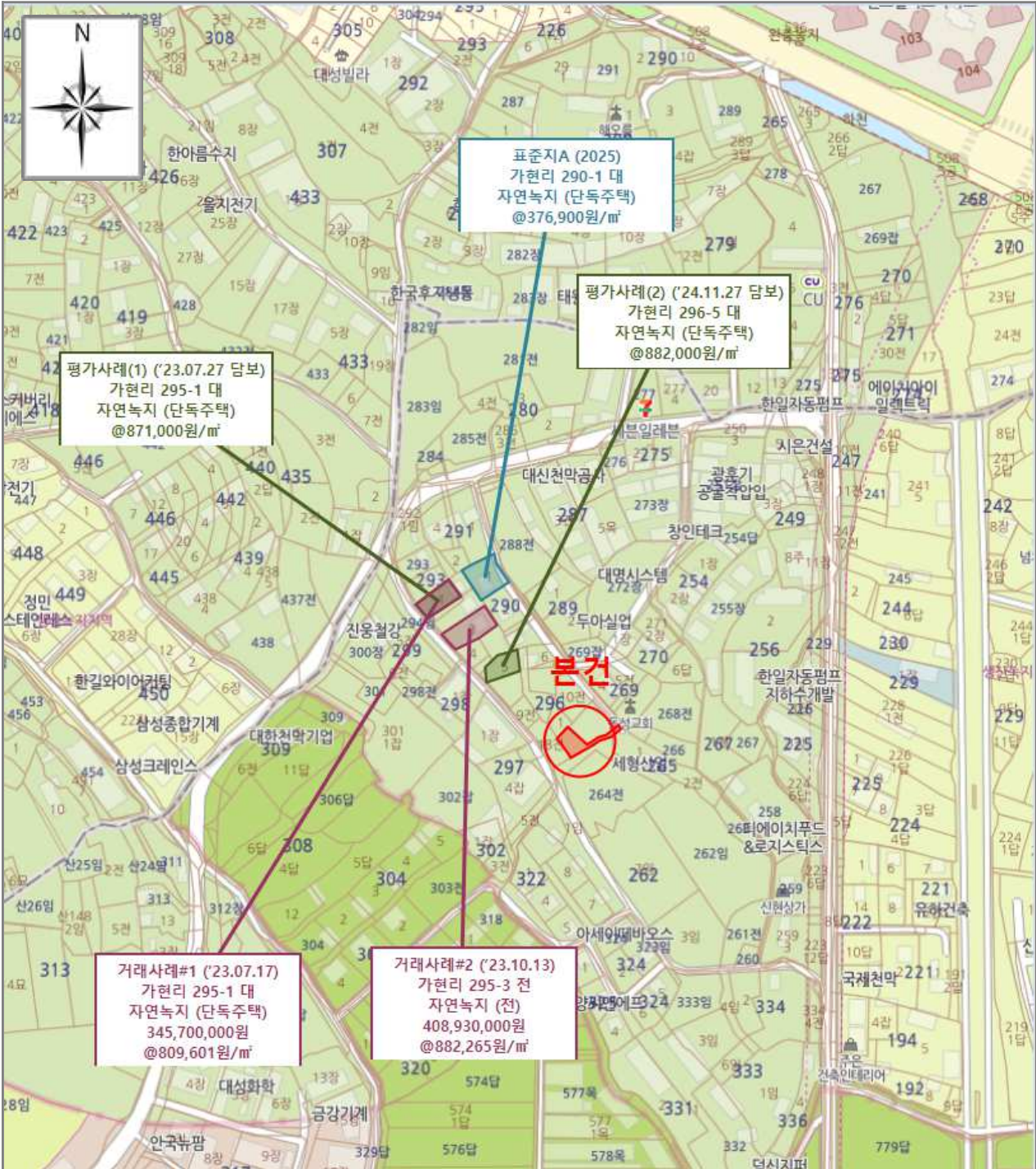
없음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

상세 위치도

소재지	경기도 김포시 통진읍 가현리 296-20 외
-----	--------------------------



[범례]

■ 본건

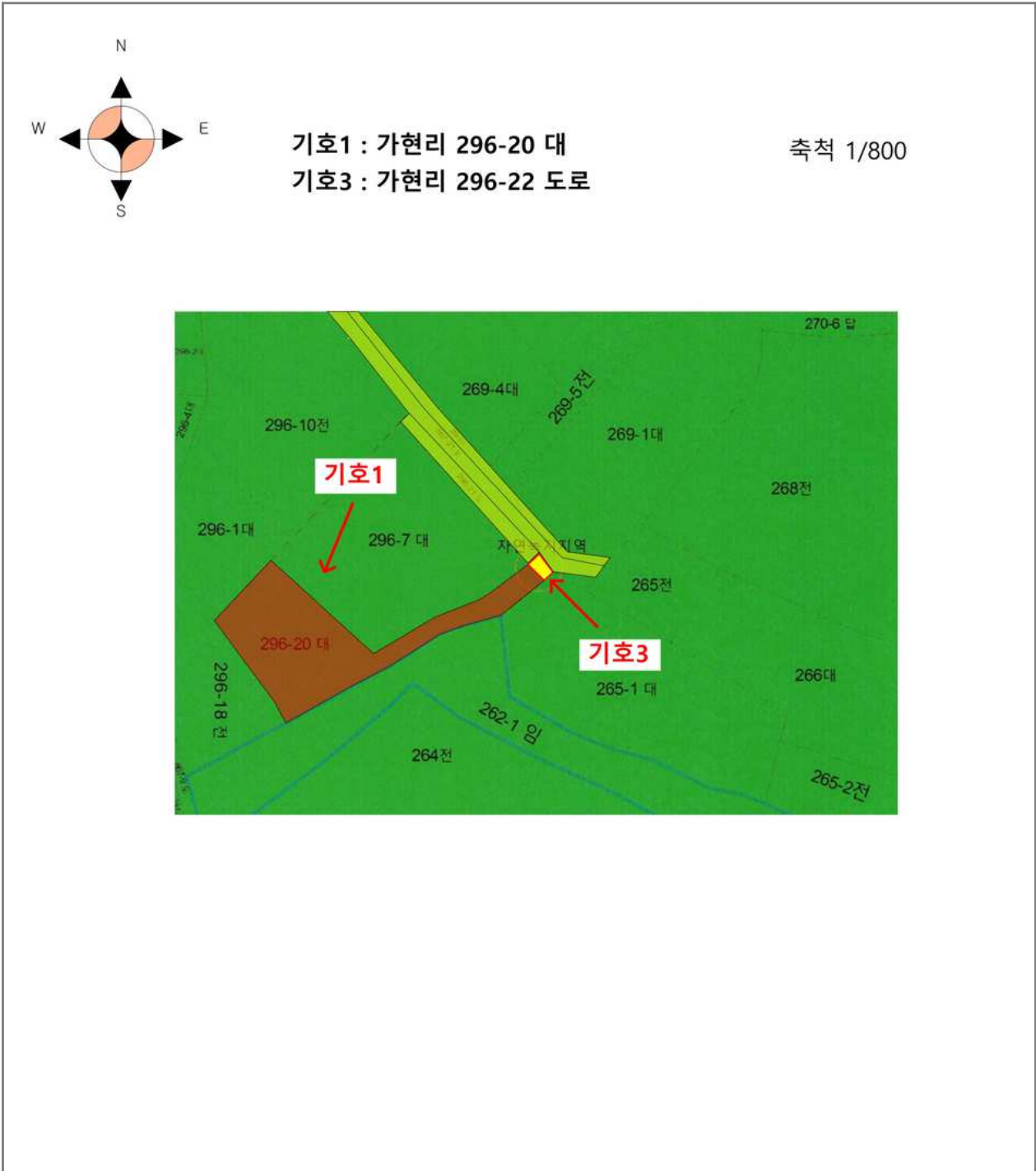
■ 표준지

■ 평가사례

■ 거래사례

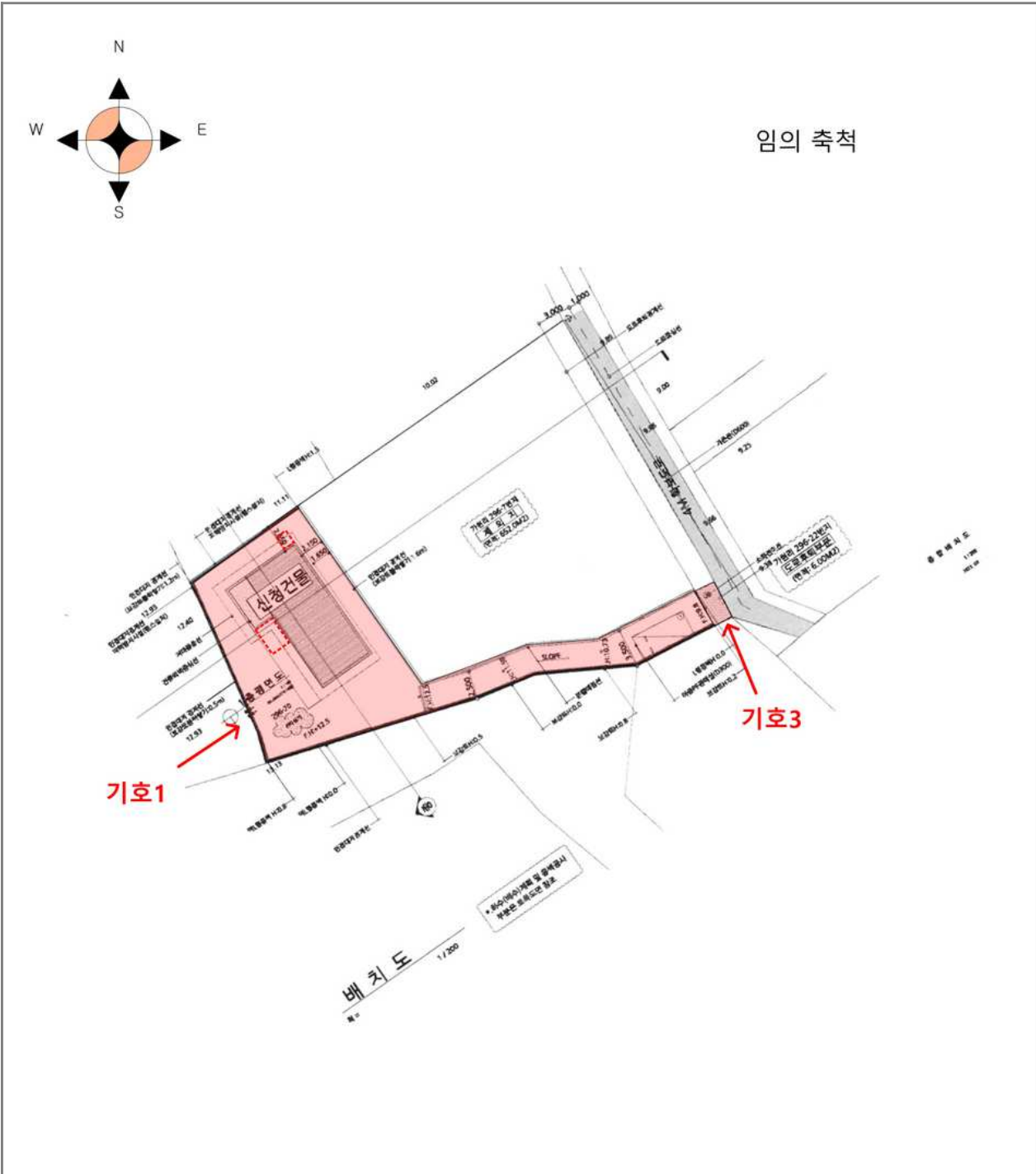
지적개황도

소재지	경기도 김포시 통진읍 가현리 296-20 외
-----	--------------------------



건물개황도

소재지	경기도 김포시 통진읍 가현리 296-20 외
-----	--------------------------



건물개황도

소재지	경기도 김포시 통진읍 가현리 296-20 외
-----	--------------------------



사 진 용 지

소재지

경기도 김포시 통진읍 가현리 296-20 외



본건 전경 : 「북서측」에서 촬영



본건 전경 : 「서측」에서 촬영

사 진 용 지

소재지

경기도 김포시 통진읍 가현리 296-20 외



본건 전경 : 「남서측」에서 촬영



주위 환경 : 「북서측」에서 촬영

사 진 용 지

소재지

경기도 김포시 통진읍 가현리 296-20 외



제시외건물 기호 ㉠ (현관)



제시외건물 기호 ㉡ (보일러실)