

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사해든종합건설
소유물건(2023타경51784)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원
사법보좌관 윤선

감정평가서번호: 정현20231202

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.

정현감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
유 영 옥

감정평가액	사십오억일천이만칠천구십원정 (₩4,510,027,090.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 윤선	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	인천지방법원 부천지원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사해든종합건설 (2023타경51784)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2023. 12. 20	2023. 12. 15 ~ 2023. 12. 20	2023. 12. 20		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	878.8	토지	878.8	-	4,057,058,000
	건물	1,423.72	건물	1,423.72	-	444,246,090
	(제시외 건물)	(1식)	제시외 건물	1식	2,000,000	2,000,000
	(제시외 건물)	(142.6)	제시외 건물	142.6	-	6,723,000
합 계					₩4,510,027,090	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 평가개요

1. 평가목적

본건은 경기도 부천시 고강동 소재 “고강초등학교” 남동측 인근에 위치한 부동산(토지 및 건물)에 대한 인천지방법원 부천지원의 경매 목적의 감정평가임.

2. 대상 물건의 개요

가. 토지

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡) (2023년)
1	고강동 403-10	대	250.7	주거기타	제2종일반 주거지역	세로(가)	장방형 평지	1,865,000
2	고강동 403-11	대	199.7	주거기타	제2종일반 주거지역	세로(가)	장방형 평지	1,865,000
3	고강동 403-12	대	194.6	단독주택	제2종일반 주거지역	소로각지	장방형 평지	1,985,000
4	고강동 403-13	대	233.8	상업용	제2종일반 주거지역	소로한면	장방형 평지	1,902,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 건물

기호	소재지	구조, 용도 및 면적	비고
5	고강동 403-10, 403-11 위 지상	벽돌구조, (철근)콘크리트지붕 3층 다가구주택 지층 : 226.26㎡ 1층 : 237.06㎡ 2층 : 129.84㎡ 3층 : 67.62㎡	사용승인일: 1990.01.30. 3층: 2014.10.21. 증축
6	고강동 403-12 위 지상	벽돌조 슬래브지붕 2층 주택 1층 : 74.79㎡ 2층 : 72.36㎡ 지하(대피소) : 74.79㎡	사용승인일: 1989.04.17.
7	고강동 403-13 위 지상	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 3층 제2종근린생활시설 지하1층 : 180.52㎡ 1층 : 126.72㎡ 2층 : 126.72㎡ 3층 : 93.00㎡ 옥탑 : 14.04㎡	사용승인일: 2005.11.08.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 평가기준 및 기준가치

- 가. 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련규정과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.
- 나. 본건은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 평가하였음.

4. 기준시점

본 평가의 기준시점은 대상물건의 가격조사 완료일인 2023.12.20.로 함.

5. 실시조사기간

본 평가의 실시조사기간은 2023.12.15.~2023.12.20.임.

6. 평가방법

가. 토지

- ① 본건 토지는 대상토지와 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 “공시지가기준법”으로 평가하되, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 “거래사례비교법”에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.
- ② 본건 토지 기호(1)과 (2) 지상에는 하나의 건축물(기호(5))이 있고, 그 이용상황이 사회적·경제적·행정적 측면에서 합리적이며, 대상토지의 가치형성 측면에서 타당하다고 인정되는 등 용도상 불가분의 관계에 있는 바, 이를 일단지로 평가하였음.
- ③ 본건 토지상에 소재하는 수목, 담장 및 바닥 포장 등은 토지부합물로, 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 건물

- ① 본건 건물은 그 구조, 규모, 용재, 내구연한, 현상, 이용, 관리상태, 유용성 등을 종합고려하여 원가법으로 평가하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 시산가액의 합리성 검토는 생략하였음.
- ② 본건 건물 기호 (5), (6), (7)은 전체가 현황 “공실”이며, 설비 등의 일부가 철거된 상태인 바, 이를 감안하여 평가하였음.
- ③ 본건 건물 기호(5)의 귀제시목록상 구조는 “벽돌구조”이고 용도는 “다가구주택”이나, 건축물대장 및 현황상 구조는 “철근콘크리트조 및 벽돌구조”이고 용도는 “근린생활시설 및 주택”인 바, 건축물대장 및 현황을 기준으로 평가하였음.
- ④ 본건 건물 기호(6) 지하의 공부상 용도는 “대피소”이나, 현황 “주택”인 바, 이를 고려하여 평가하였음.
- ⑤ 본건 건물에는 별첨 “건물개황도”에 도시된 바와 같이 제시외 건물 (ㄱ)~(ㅋ)이 소재하는 바, 이는 건축물현황도상의 수치와 개략적인 실측 및 목측 등에 의거 사정평가하였음.
- ⑥ 본건 토지 기호(4) 지상에는 별첨 “사진용지”에서 보는 바와 같이 소유자 미상의 컨테이너 2동이 소재하나, 이는 이동이 가능하여 평가에서 제외하였음.

7. 기타사항

가. 본건의 위치와 지적경계는 지적도 및 위성사진 등에 의해 확인된 것으로, 정확한 지적경계 확인을 위해서는 지적측량을 요함.

나. 본건 건물 기호 (5), (6), (7)은 전체가 현황 “공실”이고, 기호 (5)와 (7)의 지하층은 침수상태인 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 토지가격의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 평가

(1) 비교표준지의 선정

가. 선정기준

인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하였음.

나. 비교표준지 내역

(공시기준일: 2023. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
#1	고강동 400-12	대	238.8 일단지	다세대	2종일주	소로각지	가장형 평지	1,950,000

(2) 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였음.

비교표준지가 소재하는 경기도 부천시 주거지역의 2023.01.01 ~ 2023.12.20 기간 동안의 지가변동률은 0.447%임.(1.00447)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(경기도 부천시 주거지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2023.01.01~2023.10.31	-0.190%	2023년 1월~10월 지가변동률
2023.10.01~2023.10.31	0.396%	2023년 10월 지가변동률
누 계 (2023.01.01~2023.12.20)	0.447% (1.00447배)	$(1-0.00190) \times (1+0.00396 \times 50/31)$

※ 2023년 11월 이후 지가변동률의 미발표로, 2023년 10월 지가변동률을 연장적용하였음.

(3) 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 대등함.(1.000)

(4) 개별요인 비교

가. 개별요인 비교항목

조 건	항목
가로조건	가로의 폭, 구조, 계통 등
접근조건	교통시설, 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성 등
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태 등
획지조건	면적, 접면너비, 형상, 고저, 접면도로 상태 등
행정적조건	행정상의 규제 정도
기타조건	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 개별요인 격차율의 결정

기 호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율	비 고
1	#1	0.97	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.941	-
2	#1	0.97	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.941	-
3	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	-
4	#1	1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970	-

- 기호(1)과 (2)는 표준지와 비교하여 가로조건(가로의 폭 및 계통 등)과 획지조건(접면도로의 상태 등) 측면에서 열세임.
- 기호(3)은 개별요인 측면에서 표준지와 대등함.
- 기호(4)는 표준지와 비교하여 획지조건(접면도로의 상태 등) 측면에서 열세임.

(5) 그 밖의 요인의 보정

가. 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 대법원판례(2003다38207, 2004.05.14) 및 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538 1991.12.28) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적절히 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

나. 그 밖의 요인 보정치 산식

$$\frac{\text{사례 기준 표준지 가격(사례 가격} \times \text{사정보정)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교}}{\text{기준시점 현재 표준지 가격(표준지 공시지가} \times \text{시점수정)}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 인근 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	평가목적
						기준시점
*1	고강동 359- **	대	194.7	2종일주 (주상기타)	4,580,000	담보
						2023.04.21
*2	고강동 403- **	대	228	2종일주 (주거나지)	4,620,000	담보
						2023.04.21
*3	고강동 416- **	대	253.6	2종일주 (주상용)	4,880,000	소송
						2023.12.05

라. 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서 등)

기호	거래시점	소재지	용도지역 (지목)	토지면적 (㎡)	건물면적 (㎡)	거래가격 (원)	단가 (원/㎡)
a	2023.03.24	고강동 372-**	2종일주 (대)	399.2	745.80	2,150,000,000	-
b	2022.06.10	고강동 405-**	2종일주 (대)	183.6	277.2	916,200,000	-

마. 비교사례의 선정

인근 평가사례 및 거래사례 중 본건 및 표준지와 용도지역이 같거나 비슷하고, 가까운 거리에 위치하며, 물적 유사성이 인정되는 평가사례 기호 *2를 선정하여 표준지 #1과 비교하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	평가목적
						기준시점
*2	고강동 403- **	대	228	2종일주 (주거나지)	4,620,000	담보 2023.04.21

바. 평가사례 기준 표준지 가격

평가사례 *2	시점 수정	지역 요인	개별요인							산정단가 (원/㎡) (표준지 #1)
			가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차 율	
4,620,000	1.01047	1.000	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030	4,808,423

※ 시점수정 : 2023.04.21 ~ 2023.12.20. 경기도 부천시 주거지역 지가변동률.(1.01047)

※ 지역요인 : 평가사례 *2와 표준지 #1은 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.000)

※ 개별요인 : 표준지 #1은 평가사례 *2와 비교하여 획지조건(접면도로의 상태 등) 측면에서 우세함.(1.030)

사. 기준시점 현재 표준지 가격

비교표준지		시점수정	산정단가(원/㎡)
기호	공시지가(원/㎡)		
#1	1,950,000	1.00447	1,958,717

※ 시점수정 : 2023.01.01 ~ 2023.12.20. 경기도 부천시 주거지역의 지가변동률.(1.00447)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

아. 그 밖의 요인 보정치

비교표준지 기호	평가사례 기준 표준지 가격 (원/㎡)	기준시점 현재 표준지 가격 (원/㎡)	그 밖의 요인 격차율	비고
#1	4,808,423	1,958,717	2.4549	-

자. 그 밖의 요인 보정치의 결정

인근지역 거래사례, 평가사례, 인근 유사토지의 지가수준 및 평가목적 등을 참작하여
그 밖의 요인을 145% 상향보정함.(2.45)

(6) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1	1,950,000	1.00447	1.000	0.941	2.45	4,515,723	4,520,000	일단지
2	1,950,000	1.00447	1.000	0.941	2.45	4,515,723	4,520,000	일단지
3	1,950,000	1.00447	1.000	1.000	2.45	4,798,855	4,800,000	-
4	1,950,000	1.00447	1.000	0.970	2.45	4,654,890	4,650,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 평가

(1) 거래사례의 선정

본건의 거래사례비교법에 의한 시산가액을 구하기 위하여, 대상토지와 용도지역이 같거나 비슷하고, 물적 유사성이 인정되는 거래사례 기호 (a)를 비교사례로 선정하였음.

기호	거래시점	소재지	용도지역 (지목)	토지면적 (㎡)	건물면적 (㎡)	거래가격 (원)	단가 (원/㎡)
a	2023.03.24	고강동 372-**	2종일주 (대)	399.2	745.80	2,150,000,000	4,847,719

※ 거래단가 : $(2,150,000,000 - 900,000 \times (16/50) \times 745.80) \div 399.2 \approx 4,847,719(\text{원}/\text{㎡})$
 : 위 거래사례 토지 지상에는 사용승인일이 1988년 12월 15일인 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상4층 지하1층 근린생활시설 745.80㎡가 소재하는 바, 배분법에 의해 총거래가격에서 건물가격에 해당하는 금액을 공제하여 토지의 거래단가를 산정하였음.

(2) 사정보정

사정보정이란 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나, 거래당사자가 시장 사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 정상적인 거래로 판단되는 바, 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

(1.000)

(3) 시점수정

시점수정은 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우 거래가격을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업으로, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 용도지역별 지가변동률을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

경기도 부천시 주거지역의 2023.03.24 ~ 2023.12.20 기간 동안의 자가변동률은 0.900% 임.(1.00900)

(경기도 부천시 주거지역)

기 간	자가변동률(%)	비 고
2023.03.01~2023.03.31	-0.160%	2023년 3월 자가변동률
2023.04.01~2023.04.30	-0.156%	2023년 4월 자가변동률
2023.05.01~2023.05.31	-0.143%	2023년 5월 자가변동률
2023.06.01~2023.06.30	-0.121%	2023년 6월 자가변동률
2023.07.01~2023.07.31	-0.004%	2023년 7월 자가변동률
2023.08.01~2023.08.31	0.171%	2023년 8월 자가변동률
2023.09.01~2023.09.30	0.159%	2023년 9월 자가변동률
2023.10.01~2023.10.31	0.396%	2023년 10월 자가변동률
누 계 (2023.03.24~2023.12.20)	0.900% (1.00900배)	$(1-0.00160 \times 8/31) \times (1-0.00156)$ $\times (1-0.00143) \times (1-0.00121) \times (1-0.00004)$ $\times 1.00171 \times 1.00159 \times 1.00396$ $\times (1+0.00396 \times 50/31)$

※ 2023년 11월 이후 자가변동률의 미발표로, 2023년 10월 자가변동률을 연장적용하였음.

(4) 지역요인 비교

본건과 거래사례는 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 개별요인 비교

가. 개별요인 비교항목

조 건	항목
가로조건	가로의 폭, 구조, 계통 등
접근조건	교통시설, 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성 등
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태 등
획지조건	면적, 접면너비, 형상, 고저, 접면도로 상태 등
행정적조건	행정상의 규제 정도
기타조건	장래의 동향, 기타

나. 개별요인 격차율의 결정

기 호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율	비 고
1	a	0.97	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	0.941	일단지
2	a	0.97	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	0.941	일단지
3	a	1.00	0.97	1.00	1.03	1.00	1.00	0.999	-
4	a	1.00	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	0.970	-

- 기호(1)과 (2)는 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 및 계통 등)과 접근조건(교통시설 및 상가와와의 접근성 등) 측면에서 열세임.
- 기호(3)은 거래사례와 비교하여 접근조건(교통시설 및 상가와와의 접근성 등) 측면에서 열세이나, 획지조건(접면도로의 상태 등) 측면에서 우세함.
- 기호(4)는 거래사례와 비교하여 접근조건(교통시설 및 상가와와의 접근성 등) 측면에서 열세임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1	4,847,719	1.000	1.00900	1.000	0.941	4,602,759	4,600,000	일단지
2	4,847,719	1.000	1.00900	1.000	0.941	4,602,759	4,600,000	일단지
3	4,847,719	1.000	1.00900	1.000	0.999	4,886,457	4,890,000	-
4	4,847,719	1.000	1.00900	1.000	0.970	4,744,608	4,740,000	-

3. 토지평가액의 결정

(1) 시산가액의 검토

기호	면적 (㎡)	적용단가(원/㎡) (공시지가기준 평가법)	적용단가(원/㎡) (거래사례비교법)	시산가액(원) (공시지가기준 평가법)	시산가액(원) (거래사례비교법)
1	250.7	4,520,000	4,600,000	1,133,164,000	1,153,220,000
2	199.7	4,520,000	4,600,000	902,644,000	918,620,000
3	194.6	4,800,000	4,890,000	934,080,000	951,594,000
4	233.8	4,650,000	4,740,000	1,087,170,000	1,108,212,000
합계	878.8	-	-	4,057,058,000	4,131,646,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

상기에서와 같이 산정된 시산가액을 검토한 결과, 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교시 그 합리성이 인정되므로, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조에 근거하여 공시지가기준법에 의한 토지가격으로 대상 토지의 감정평가액을 결정함.

(2) 토지평가액의 결정

분류	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
기호(1)	4,520,000	250.7	1,133,164,000	일단지
기호(2)	4,520,000	199.7	902,644,000	일단지
기호(3)	4,800,000	194.6	934,080,000	-
기호(4)	4,650,000	233.8	1,087,170,000	-
합계	-	878.8	4,057,058,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 건물가격의 산출근거

1. 재조달원가의 결정

가. 건물표준단가

재조달원가를 산정하는 방법에는 직접법, 간접법 등이 있으나, 본건의 경우 한국부동산연구원이 발행하는 건축물 재조달원가 자료집의 표준단가를 이용한 간접법을 적용하였음.

(자료: 한국부동산연구원, 건축물 재조달원가 자료집, 2022)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕	4	1,151,000	45 (40~50)
03-01-05-09	점포 및 상가	철근콘크리트조 / 평지붕	4	1,069,000	50 (45~55)

나. 재조달원가의 결정

건물의 재조달원가는 건축물 재조달원가 자료집의 표준단가를 토대로 대상 건물의 시공의 정도, 관리 및 이용상태, 유지·보수의 정도 등을 고려하고, 내부설비 등 부대설비를 포함하여 다음과 같이 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	층	용도	구조	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용연수
5	지층	근린생활시설	철근콘크리트조	500,000	50
5	1층	근린생활시설	철근콘크리트조	700,000	50
5	2층	주택	벽돌구조	800,000	45
5	3층	주택	벽돌구조	800,000	21(증축)
6	1층	주택	벽돌조	800,000	45
6	2층	주택	벽돌조	800,000	45
6	지하	주택	벽돌조	600,000	45
7	지하1층	근린생활시설	철근콘크리트구조	600,000	50
7	1층	근린생활시설	철근콘크리트구조	800,000	50
7	2층	근린생활시설	철근콘크리트구조	800,000	50
7	3층	근린생활시설	철근콘크리트구조	800,000	50
7	옥탑	계단실	철근콘크리트구조	500,000	50

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감가수정

감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액해야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가요인, 기능적 감가요인 및 경제적 감가요인 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 감가수정 방법에는 정액법, 정률법 또는 상환기금법과 관찰감가법이 있는 바, 본건은 정액법으로 감가수정하였음.

기호	기준시점	사용승인일	경제적 내용년수	유효 경과년수	잔존가치율	비고
5	2023.12.20	1990.01.30	50	33	17/50	지층
5	2023.12.20	1990.01.30	50	33	17/50	1층
5	2023.12.20	1990.01.30	45	33	12/45	2층
5	2023.12.20	2014.10.21	21	9	12/21	3층(증축)
6	2023.12.20	1989.04.17	45	34	11/45	1층
6	2023.12.20	1989.04.17	45	34	11/45	2층
6	2023.12.20	1989.04.17	45	34	11/45	지하(주택)
7	2023.12.20	2005.11.08	50	18	32/50	지하1층
7	2023.12.20	2005.11.08	50	18	32/50	1층
7	2023.12.20	2005.11.08	50	18	32/50	2층
7	2023.12.20	2005.11.08	50	18	32/50	3층
7	2023.12.20	2005.11.08	50	18	32/50	옥탑

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 건물평가액의 결정

기호	층	재조달원가 (원/㎡)	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	감정평가액 (원)
5	지층	500,000	17/50	170,000	226.26	38,464,200
5	1층	700,000	17/50	238,000	237.06	56,420,280
5	2층	800,000	12/45	213,000	129.84	27,655,920
5	3층(증축)	800,000	12/21	457,000	67.62	30,902,340
6	1층	800,000	11/45	195,000	74.79	14,584,050
6	2층	800,000	11/45	195,000	72.36	14,110,200
6	지하(주택)	600,000	11/45	146,000	74.79	10,919,340
7	지하1층	600,000	32/50	384,000	180.52	69,319,680
7	1층	800,000	32/50	512,000	126.72	64,880,640
7	2층	800,000	32/50	512,000	126.72	64,880,640
7	3층	800,000	32/50	512,000	93.00	47,616,000
7	옥탑	500,000	32/50	320,000	14.04	4,492,800
합계					1,423.72	444,246,090

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정의견

1. 감정평가액

구 분		적용단가 (원/㎡)	면적 (㎡)(식)	감정평가액 (원)	비고
토지	기호(1)	4,520,000	250.7㎡	1,133,164,000	일단지
	기호(2)	4,520,000	199.7㎡	902,644,000	일단지
	기호(3)	4,800,000	194.6㎡	934,080,000	-
	기호(4)	4,650,000	233.8㎡	1,087,170,000	-
건물	기호(5)	-	660.78㎡	153,442,740	-
	기호(6)	-	221.94㎡	39,613,590	-
	기호(7)	-	541.00㎡	251,189,760	-
제시외 건물	기호(ㄱ)	2,000,000	1식	2,000,000	-
	기호(ㄴ)~(ㅇ)	-	142.6㎡	6,723,000	-
합계		-	-	4,510,027,090	-

2. 감정평가액 결정 의견

상기에서와 같이 공시지가기준법에 의한 토지가격과 원가법에 의한 건물가격을 합산한 금액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

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 부천시 고강동	403-10	대	제2종 일반주거지역	250.7	450.4	4,520,000	2,035,808,000	일단지
2	경기도 부천시 고강동	403-11	대	제2종 일반주거지역	199.7				
3	경기도 부천시 고강동	403-12	대	제2종 일반주거지역	194.6	194.6	4,800,000	934,080,000	
4	경기도 부천시 고강동	403-13	대	제2종 일반주거지역	233.8	233.8	4,650,000	1,087,170,000	
5	경기도 부천시 고강동 [도로명주소] 경기도 부천시 고리울로 64번길 72	403-10, 403-11 위 지상	다가구 주택	벽돌구조, (철근)콘크리트 지붕 3층					
				지층	226.26	226.26	170,000	38,464,200	500,000 x 17/50
				1층	237.06	237.06	238,000	56,420,280	700,000 x 17/50
				2층	129.84	129.84	213,000	27,655,920	800,000 x 12/45
				3층	67.62	67.62	457,000	30,902,340	800,000 x 12/21 증축부분
6	경기도 부천시 고강동 [도로명주소] 경기도 부천시 고리울로	403-12 위 지상	주택	벽돌조 슬래브지붕 2층					
				1층	74.79	74.79	195,000	14,584,050	800,000 x 11/45

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	
7	경기도 부천시 고강동 [도로명주소] 경기도 부천시 고리울로 52번길 83-19	403-13 위 지상	제2종근린 생활시설 (대피소)	2층	72.36	72.36	195,000	14,110,200	800,000 x 11/45
				지하	74.79	74.79	146,000	10,919,340	600,000 x 11/45 현황 "주택"
				지하1층	180.52	180.52	384,000	69,319,680	600,000 x 32/50
				1층	126.72	126.72	512,000	64,880,640	800,000 x 32/50
				2층	126.72	126.72	512,000	64,880,640	800,000 x 32/50
				3층	93.00	93.00	512,000	47,616,000	800,000 x 32/50
				옥탑	14.04	14.04	320,000	4,492,800	500,000 x 32/50
소 계							₩4,501,304,090		
(ㄱ)	제시외건물 경기도 부천시 고강동	403-10, 403-11 위 지상 1층소재	호이스트 크레인 및 구조물	벽체이용 철골조 판넬지붕	(1식)	1식	2,000,000	2,000,000	관찰감가
(ㄴ)	경기도 부천시 고강동	403-10, 403-11 위 지상 1층소재	화장실	계단밑 벽체이용 조적조	(6.2)	6.2	50,000	310,000	관찰감가

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	
(ㄷ)	경기도 부천시 고강동	403-10, 403-11 위 지상 1층소재	창고등	벽체이용 판넬조 판넬지붕	(17.6)	17.6	30,000	528,000	관찰감가
(ㄹ)	경기도 부천시 고강동	403-10, 403-11 위 지상 2층소재	베란다등	벽체이용 샷시조 판넬지붕	(6.8)	6.8	30,000	204,000	관찰감가
(ㄴ)	경기도 부천시 고강동	403-10, 403-11 위 지상 2층소재	베란다등	벽체이용 샷시조 플라스틱지붕	(24.1)	24.1	30,000	723,000	관찰감가
(ㄷ)	경기도 부천시 고강동	403-12 위 지상 1층소재	발코니등	벽체이용 샷시조	(6.6)	6.6	30,000	198,000	관찰감가
(ㄹ)	경기도 부천시 고강동	403-12 위 지상 2층소재	발코니등	벽체이용 샷시조	(6.6)	6.6	30,000	198,000	관찰감가
(ㄴ)	경기도 부천시 고강동	403-12 위 지상 옥상 소재	용도 미상	벽돌조 슬래브지붕 단층	(20.0)	20.0	100,000	2,000,000	관찰감가
(ㄷ)	경기도 부천시 고강동	403-12 위 지상 옥상 소재	용도 미상	벽체이용 판넬조 판넬지붕	(8.0)	8.0	30,000	240,000	관찰감가
(ㄹ)	경기도 부천시 고강동	403-13 위 지상 1층소재	용도 미상	벽체이용 판넬조 판넬지붕	(16.0)	16.0	30,000	480,000	관찰감가
(ㄴ)	경기도 부천시 고강동	403-13 위 지상 3층소재	베란다등	벽체이용 경량철골조 판넬지붕	(30.7)	30.7	60,000	1,842,000	관찰감가

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 부천시 고강동 소재 "고강초등학교" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 공동주택, 단독주택 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있는 지대임.

(2) 교통상황

기호 (1),(2),(3),(4) 공히, 본건까지 차량의 출입이 가능하고, 인근에 노선버스 정류장이 소재하는 등 전반적인 대중교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

기호 (1),(2): 장방형의 토지로서, "주상용" 건부지로 이용중임.

기호 (3): 장방형의 토지로서, "단독주택"의 건부지로 이용중임.

기호 (4): 장방형의 토지로서, "상업용" 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호 (1),(2): 본건 동측으로 노폭 약 6m 내외의 포장도로가 개설되어 있음.

기호 (3): 본건 남측 및 동측으로 노폭 약 8m 및 6m 내외의 포장도로가 각각 개설되어 있음.

기호 (4): 본건 남측으로 노폭 약 8m 내외의 포장도로가 개설되어 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 (1),(2): 제2종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접함),

항공표면(진입표면구역)<공항시설법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

기호 (3): 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접함), 소로3류(폭 8m 미만)(접함),

항공표면(진입표면구역)<공항시설법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

기호 (4): 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접함), 항공표면<공항시설법>,

항공표면(진입표면구역)<공항시설법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

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

없음.

(7) 공부와의 차이

없음.

(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

기호 (5): 철근콘크리트조 및 벽돌구조 (철근)콘크리트지붕 3층 건물로서.
 외벽: 몰탈위 페인팅, 드라이비트, 사이딩판넬 마감 등.
 창호: 샷시창임.
 기호 (6): 벽돌조 슬래브지붕 2층 건물로서.
 외벽: 적벽돌 쌓기 마감 등.
 창호: 샷시창임.
 기호 (7): 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층 건물로서.
 외벽: 석재붙임 및 드라이비트 마감 등.
 창호: 샷시창임.

(2) 이용상태

기호 (5): "주상용"으로 이용중임.
 기호 (6): "단독주택"으로 이용중임.
 기호 (7): "상업용"으로 이용중임.

(3) 설비내역

기호 (5),(6),(7) 공히, 위생 및 급배수설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

"감정평가액의 산출근거 및 결정 의견", "건물개황도" 등 참조.

(5) 공부와의 차이

①기호(5)의 귀제시목록상 구조는 "벽돌구조"이고 용도는 "다가구주택"이나, 건축물대장 및

건물 감정평가요항표

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

현황상 구조는 "철근콘크리트조 및 벽돌구조"이고 용도는 "근린생활시설 및 주택"인 바, 건축물대장 및 현황을 기준으로 평가하였음.

②기호(6) 지하의 공부상 용도는 "대피소"이나, 현황 "주택"인 바, 이를 고려하여 평가하였음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

①임대관계는 미상임.

②기호 (5), (6), (7)은 전체가 현황 "공실"이며, 설비 등의 일부가 철거된 상태인 바, 이를 감안하여 평가하였음.

③기호 (5)와 (7)의 지하층은 침수상태인 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.

광역위치도



소재지	경기도 부천시 고강동 403-10외
-----	---------------------



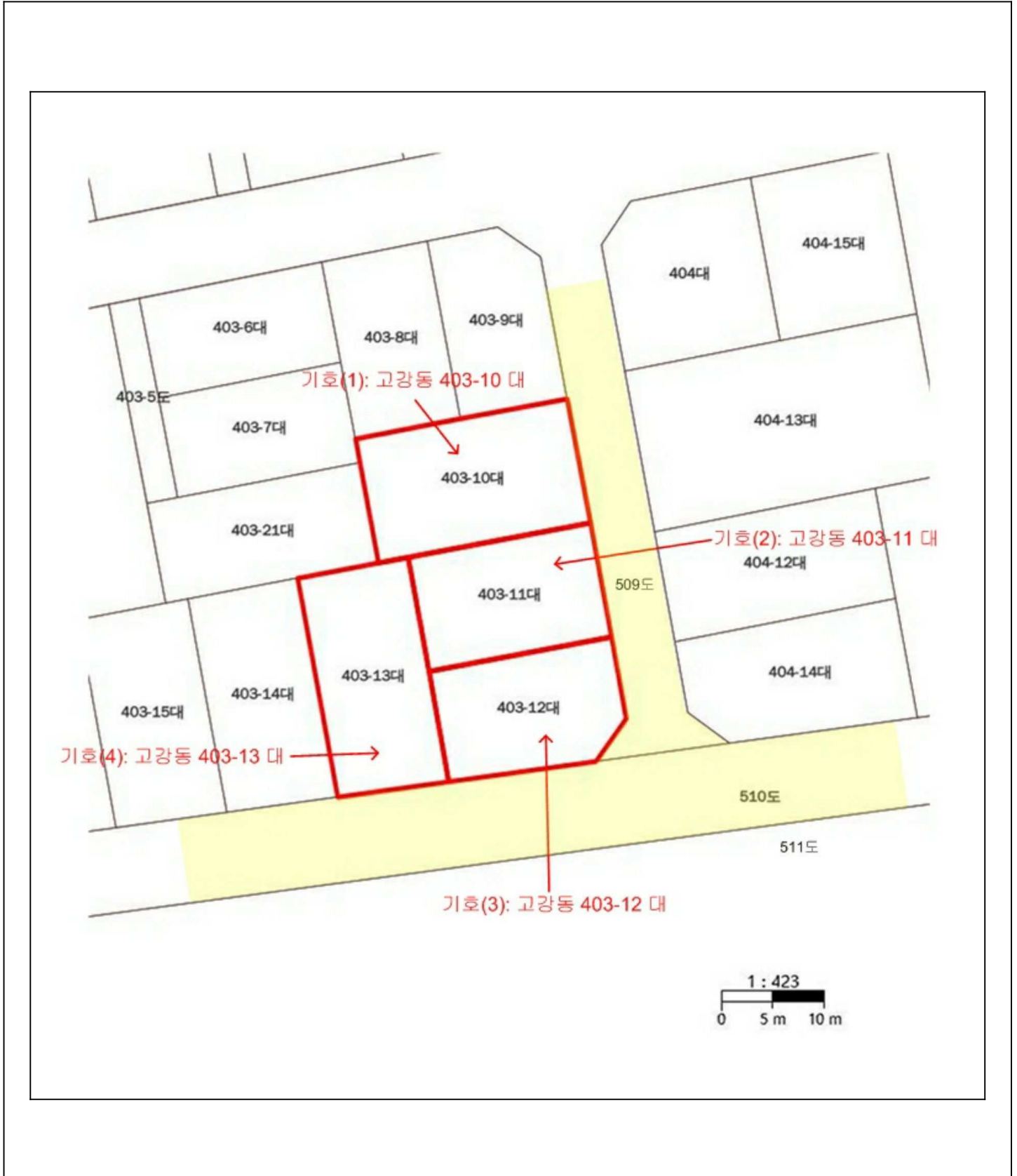
위치도



소재지 경기도 부천시 고강동 403-10외

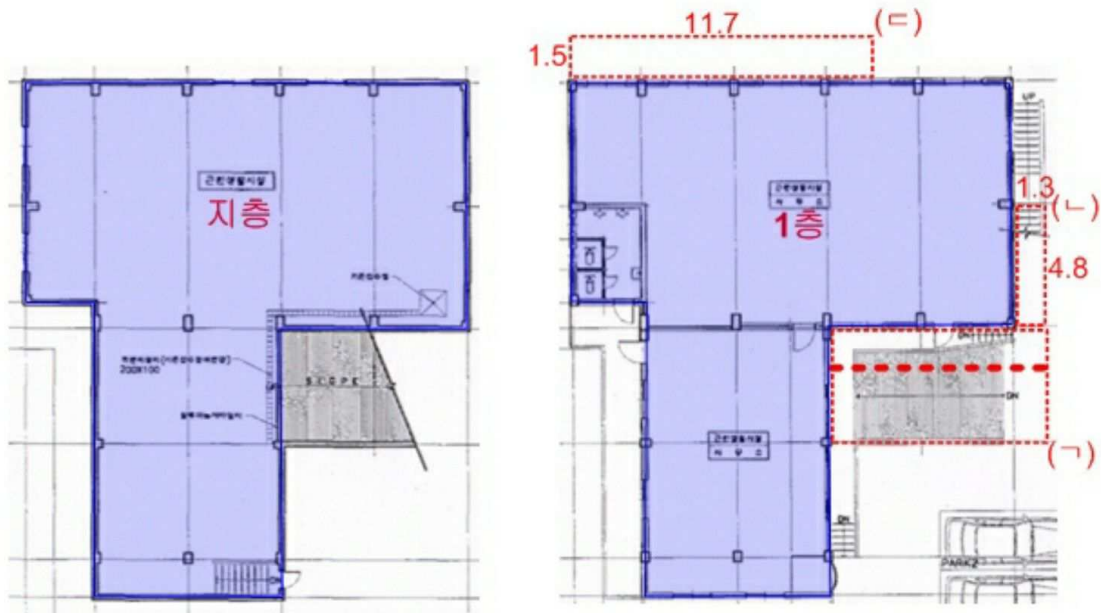


지 적 개 황 도



건물개황도

<기호(5) : 고강동 403-10, 403-11>

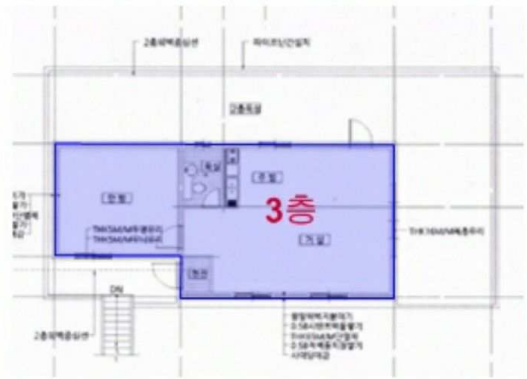
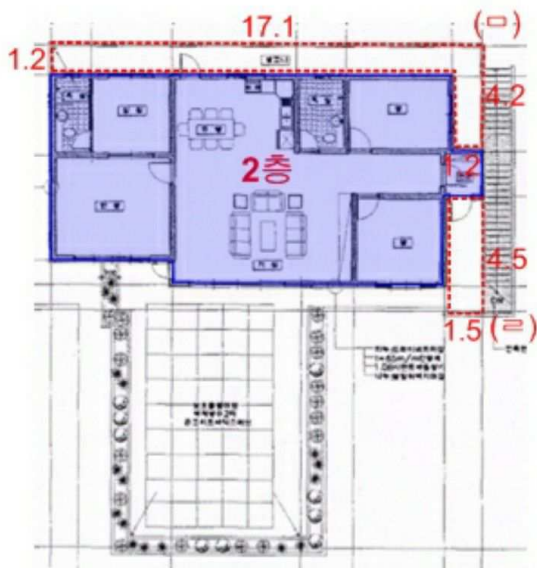


<제시외 건물>

- (ㄱ): 벽체이용 철골조 판넬지붕, 호이스트 크레인 및 구조물, 1식
- (ㄴ): 계단밀 벽체이용 조적조, 화장실, 약 6.2㎡
- (ㄷ): 벽체이용 판넬조 판넬지붕, 창고 등, 약 17.6㎡

건물개황도

<기호(5) : 고강동 403-10, 403-11>



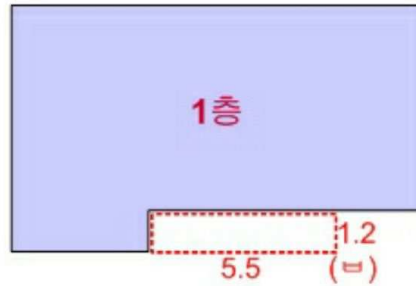
<제시외 건물>

(≡) : 벽체이용 샷시조 판넬지붕, 베란다 등, 약 6.8㎡

(㉮) : 벽체이용 샷시조 플라스틱지붕, 베란다 등, 약 24.1㎡

건 물 개 황 도

<기호(6) : 고강동 403-12>

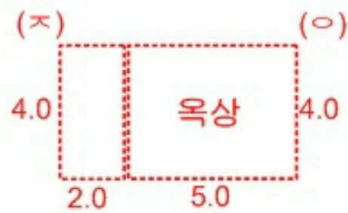
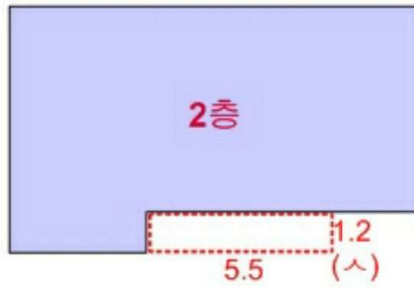


<제시외 건물>

(ㄴ) : 벽체이용 샷시조, 발코니 등, 약 6.6㎡

건물개황도

<기호(6) : 고강동 403-12>



<제시외 건물>

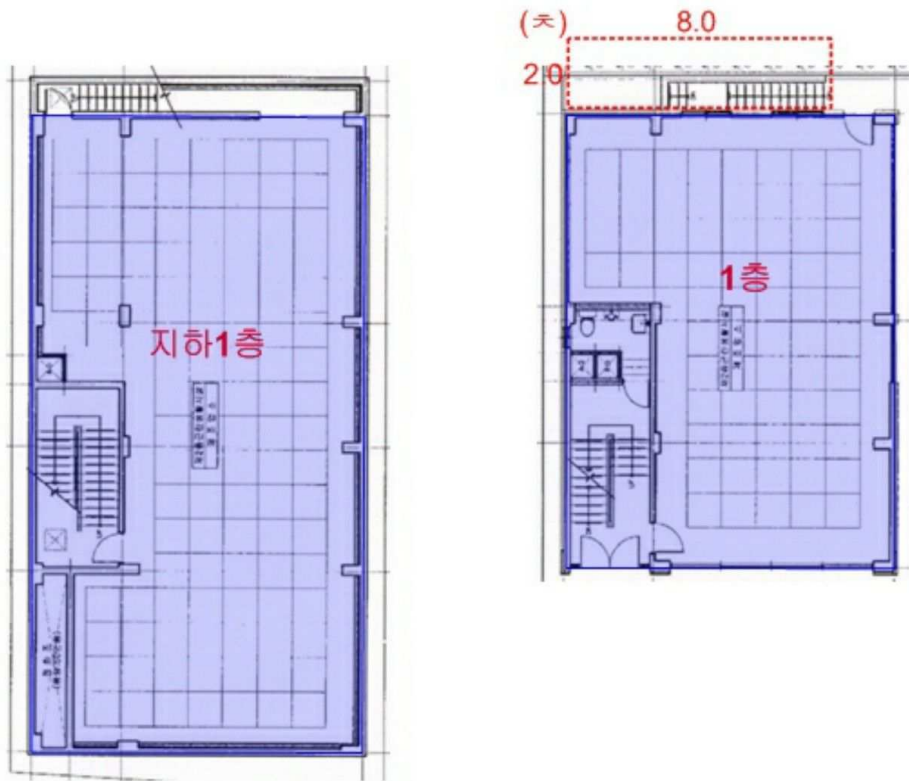
(ㄱ) : 벽체이용 샷시조, 발코니 등, 약 6.6㎡

(ㅇ) : 벽돌조 슬래브지붕 단층, 용도 미상, 약 20.0㎡

(ㄴ) : 벽체이용 판넬조 판넬지붕, 용도 미상, 약 8.0㎡

건물개황도

<기호(7) : 고강동 403-13>

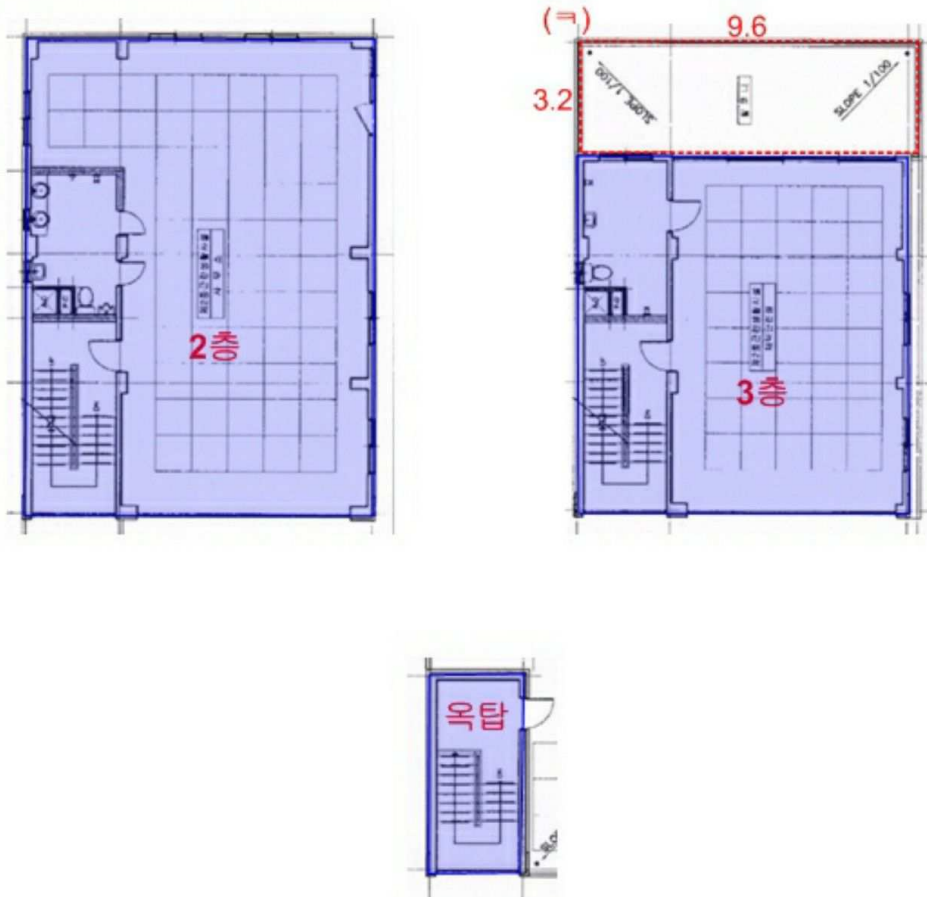


<제시외 건물>

(㉸) : 벽체이용 판넬조 판넬지붕, 용도 미상, 약 16.0㎡

건물개황도

<기호(7) : 고강동 403-13>



<제시외 건물>

(=) : 벽체이용 경량철골조 판넬지붕, 베란다 등, 약 30.7㎡

사 진 용 지



기호 (1),(2),(5) 전경



기호 (1),(2),(5) 전경

사 진 용 지



기호 (5) 지층



제시외 건물 (=)

사 진 용 지



기호 (3),(6) 전경



기호 (3),(6) 전경

사 진 용 지



제시외 건물 (ㄴ),(ㄷ),(ㄹ),(ㄱ)



기호 (4),(7) 전경

사 진 용 지



기호 (4),(7) 전경

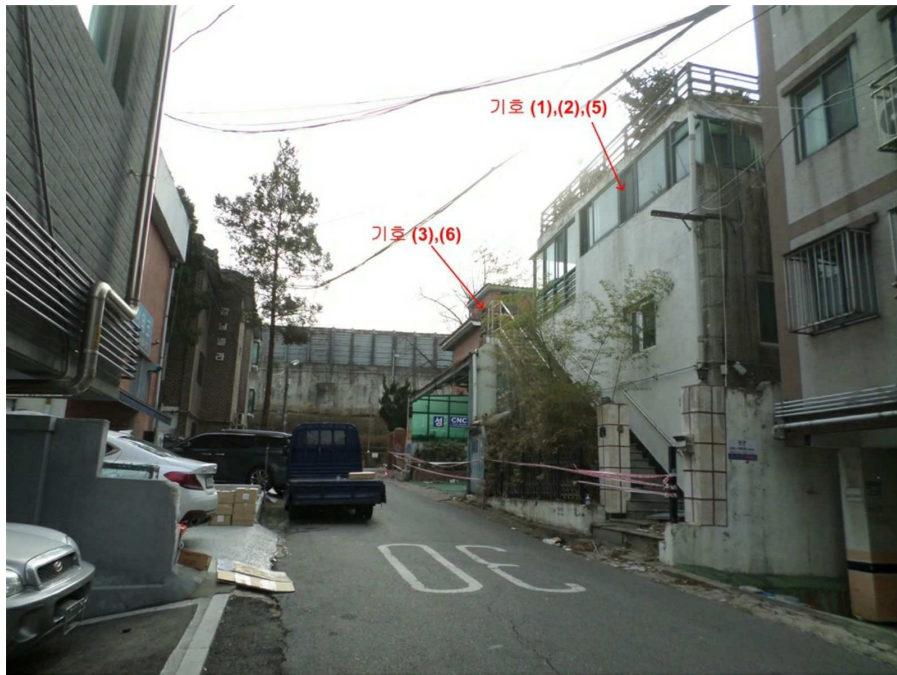


기호 (4),(7) 전경

사 진 용 지



주위 환경



주위 환경