

감정평가서

의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박정길
건명	한진아 소유물건(2025타경1080)
감정서번호	DS-250325-8001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

도시감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
변 선 보

감정평가액	구억일천일십칠만이천팔백원정 (₩910,172,800.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박정길	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	인천지방법원 부천지원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	한진아 (2025타경1080)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.03.28	2025.03.27 ~ 2025.03.28	2025.03.31		
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	288	토지	288	-	677,056,000
	건물	263.76	건물	263.76	-	184,524,800
	제시외건물	(79.3)	제시외건물	79.3	-	48,592,000
합 계					₩910,172,800	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 김포시 사우동 소재 '김포고등학교' 남측 인근에 위치하는 토지, 건물에 대한 인천지방법원 부천지원의 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 '시장가치' 를 기준으로 감정평가 함.
- 별도의 감정평가 조건은 없음

3. 기준시점

1) 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사를 완료한 날자인 2025.03.28일로 함.

2) 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따른 실지조사기간은 2025년 03월 27일부터 2025년 03월 28일임.

4. 감정평가방법

- 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 공시지가기준법으로 감정평가하되, 인근 거래사례 및 평가선례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.
- 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 원가법을 적용하여 평가하였음.

5. 그 밖의 사항

- 1) 본건 부동산의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련공부에 의하였음.
- 2) 토지의 위치 및 경계확인인 지적도, 위성도, 관련 공부서류와 현장 확인 및 탐문조사 등에 의하였으며, 정확한 지적 및 경계확인인 측량을 요하므로 경매 참여시 주의 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 3) 본건 토지상에는 후첨 ‘지적도 및 건물개황도’ 에 도시한 바와 같이 제시외건물㉠~㉡이 소재하고 있어 이를 개략적으로 실측하여 감정평가 하였음.
- 4) 본건 토지상의 울타리, 담장, 바닥포장, 외부수도시설, 별도의 경제적 가치가 없는 조경수목 등은 거래관행 등에 따라 토지에 포함하여 감정평가 하였으며, 데크 등은 건물에 포함하여 감정평가 하였으므로 참조 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

1. 감정평가 대상 물건

가. 대상 토지의 개요

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (2024.01.01) (원/㎡)	비고
2	경기도 김포시 사우동 1261	대	256	1종일주	주상용	세각 (가)	사다리 완경사	1,593,000	-
3	경기도 김포시 사우동 1261-1	도로	17	1종일주	도로	세각 (가)	부정형 완경사	407,500	-
4	경기도 김포시 사우동 1261-2	도로	15	1종일주	도로	세각 (가)	부정형 완경사	407,500	-

나. 대상 건물의 개요

일련 번호	소재지	연면적 (㎡)	구조	규모	이용상황	사용승인일	비고
1	경기도 김포시 사우동 1261	263.76	일반철골구조 (철근)콘크리트 지붕	지상3층	단독주택, 제2종근린 생활시설	2016.12.20	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 대상 물건에 대한 주된 감정평가 방법과 다른 감정평가방법

- ① 대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 의해 개별로 감정평가 함.
- ② 토지의 경우 「동 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법을 주된 방법으로 하여 감정평가하되, 「동 규칙」 제12조에 의해 다른 방법(거래사례비교법)으로 감정평가한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.
- ③ 건물의 경우 「동 규칙」 제15조에 의해 원가법을 주된 방법으로 하며, 「동 규칙」 제12조 제2항 본문 단서조항에 따라 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법의 적용이 곤란한 경우에 해당하므로 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 수행하지 아니함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 토지감정평가액의 산출근거

1. 주된 감정평가 방법(공시지가 기준법)에 따른 산출 내역

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상토지의 가액으로 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

가. 비교표준지의 선정

1) 비교표준지 공시지가

(공시기준일:2025.01.01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도지역	도로 접면	형상 고저	공시지가 (원/㎡)
A	사우동 1259	대	287.0	단독 주택	1종 일주	세로 (가)	사다리 완경사	1,262,000

2) 선정의 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지(A)를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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
기호 A 주거지역	0.355	경기도 김포시 (25.01.01~25.03.28) 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.204 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.151 $(1 + 0.00204) * (1 + 0.00151 * 28/28)$ ≒ 1.00355

다. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하고 있어 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

기호(2) / 표준지 (A)

조건	대항목	세항목	비교치	비교내역
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	상호 대등함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	상호 대등함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	상호 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리 장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지	1.04	본건은 비교표준지(A) 대비 접면도로 상태 등에서 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제 정도	용도지역 지구, 구역 등, 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	상호 대등함.
기타 조건	기 타	장래의 동향 기타	1.00	상호 대등함.
누계	1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.04 × 1.00 × 1.00		1.040	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호(3,4) / 표준지 (A)

조건	대항목	세항목	비교치	비교내역
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	상호 대등함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	상호 대등함.
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	상호 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리 장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지	1.04	본건은 비교표준지(A) 대비 공히 접면도로 상태 등에서 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제 의 정도	용도지역 지구, 구역 등, 기타규제(입체이용제한 등)	0.33	본건은 비교표준지(A) 대비 공히 지목 등에서 열세함.
기타 조건	기 타	장래의 동향 기타	1.00	상호 대등함.
누계	1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.04 × 0.33 × 1.00		0.343	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 보정의 필요성

「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제9조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항 제5호, 국토교통부 유권해석, 대법원 판례(92년 16300, 93.9.10선고) 등에 의거 인정되는 점을 참작하고 동일수급권을 포함한 인근 지역의 평가사례 및 인근시세 등과의 형평성을 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

2) 인근 지역의 가격 조사 자료

- 인근 평가사례

기호	소재지	면적 (㎡)	용도지역 / 지목	이용상황	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	개별공시지가 (원/㎡)
#1	사우동 120*	158	1종일주 / 대	단독주택	담보	2023.11.15	2,610,000	1,328,000
#2	사우동 125*	221	1종일주 / 대	주거나지	담보	2023.03.08	2,550,000	1,228,000
#3	사우동 1257-*외 (일단지)	442	1종일주 / 대	주거기타	담보	2024.05.08	2,890,000	1,235,000

※ 자료 : 감정평가정보센터(한국감정평가사협회, 감정평가사례)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 인근 거래사례

기호	소재지 /지목	용도지역 이용상황	형상 지세	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	개별공시지가 (원/㎡)
#4	사우동 201-** /대	1종일주	부정형 평 지	745,000,000 (2,447,200)	2024.05.21	294	1,427,000
		단독주택			1984.09.13	159.52	
	토지단가 배분	토지가격 : $\{745,000,000 - (1,200,000 \times 6/45 \times 159.52)\} / 294 \approx 2,447,200$					
#5	사우동 125* /대	1종일주	사다리 완경사	511,590,000 (2,314,887)	2023.03.02	221	1,228,000
		주거나지			-	-	
	토지단가 배분	토지가격 : $511,590,000 / 221 \approx 2,314,887$					

※ 자료 : 감정평가정보체계(한국부동산원), 등기사항전부증명서 등

- 인근 토지의 가격수준

본건과 유사한 ‘토지’의 가격수준 : 약 2,400,000 ~ 2,700,000원/㎡ 내외 수
준으로 조사되었음.

3) 그 밖의 요인 보정치의 산정

상기 평가사례 및 거래사례 중에서 인근의 가격수준을 대표한다고 판단되며 용도지역·이용
상황 등이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 [거래사례 #4]을 비교표준지 A의 그 밖
의 요인 보정치 산정을 위한 비교사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 사례기준 비교표준지가격

비교표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	시점수정	일반 요인	지역 요인	개별 요인	사례기준가격 (①, 원/㎡)
A	#4	2,447,200	1.01304	1.000	1.000	0.988	2,449,362
시점수정:	경기도 김포시 주거지역 지가변동을 적용 (2024.05.21~2025.03.28)						
일반요인:	비교표준지는 사례와 동일한 사회적·경제적·행정적 권역에 소재하므로 일반요인에서 상호 대등함.						
지역요인:	비교표준지는 사례와 동일한 지역에 소재하므로 지역요인에서 상호 대등함.						
개별요인:	비교표준지(A)는 사례 대비 가로조건(가로의 폭 등) 및 획지조건(형상 등)에서 우세이나, 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서 열세이며, 전반적인 개별요인 열세함.						

가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1.02	0.95	1.00	1.02	1.00	1.00	0.988

- 기준시점의 비교표준지 가격

기호	2025.01.01 기준 공시지가(원/㎡)	시점수정치	기준시점 비교표준지 가격 (②, 원/㎡)
A	1,262,000	1.00355	1,266,480

- 그 밖의 요인 보정치 결정

비교표준지 기호	사례 기호	사례 기준 비교표준지 가격(①)	기준시점의 비교표준지 가격(②)	가격격차율 (=①/②)	보정치 결정
A	#4	2,449,362	1,266,480	1.9340	1.93

- 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 평가사례 및 거래사례의 가격수준 및 평가 대상토지의 정상적인 가격수준, 최근의 지역동향 및 가격변동추이 등을 종합 고려하여 93%(1.93) 상향 보정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 주된방법 (공시지가기준법) 에 의하여 산출된 시산가격

일련 번호	표준지공시지가		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	단가(원/㎡)	
	기호	원/㎡					산정	결정
2	A	1,262,000	1.00355	1.000	1.040	1.93	2,542,079	2,540,000
3	A	1,262,000	1.00355	1.000	0.343	1.93	838,397	838,000
4	A	1,262,000	1.00355	1.000	0.343	1.93	838,397	838,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 다른 감정평가 방법 (거래사례비교법) 에 따른 산출 내역

가. 비교 거래사례 선정

본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례로 판단되는 「거래사례 #5」를 비교사례로 선정함.

기호	소재지 /지목	용도지역 이용상황	형상 지세	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	개별공시지가 (원/㎡)
#5	사우동 125* /대	1종일주	사다리 완경사	511,590,000 (2,314,887)	2023.03.02	221	1,228,000
		주거나지			-	-	
	토지 단가 배분	토지가격 : $511,590,000 / 221 \approx 2,314,887$					

나. 사정 보정

선정된 거래사례의 경우 특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정 요인은 없음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점 수정

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

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#5 주거지역	2.399	경기도 김포시 (23.03.02~25.03.28) 2023.03.01 ~ 2023.03.31 : 0.033 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.016 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.030 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.021 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : -0.010 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.001 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : -0.006 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.022 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.084 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.084 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.757 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.204 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.151 $(1 + 0.00033 * 30/31) * (1 + 0.00016) * (1 + 0.00030) * (1 + 0.00021) * (1 - 0.00010) * (1 + 0.00001) * (1 - 0.00006) * (1 + 0.00022) * (1 + 0.00084) * (1 + 0.00084) * (1 + 0.01757) * (1 + 0.00204) * (1 + 0.00151 * 28/28)$ ≒ 1.02399

라. 지역요인 비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

기호(2) / 거래사례 #5

조건	대항목	세항목	비교치	비교내역
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	상호 대등함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	상호 대등함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	상호 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리 장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지	1.08	본건은 거래사례#5 대비 이용상황 및 접면도로 상태 등에서 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제의 정도	용도지역 지구, 구역 등, 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	상호 대등함.
기타 조건	기 타	장래의 동향 기타	1.00	상호 대등함.
누계	1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.08 × 1.00 × 1.00		1.080	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호(3,4) / 거래사례 #5

조건	대항목	세항목	비교치	비교내역
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	상호 대등함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	상호 대등함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	상호 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리 장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지	1.08	본건은 거래사례#5 대비 공히 이용상황 및 접면도로 상태 등에서 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제 정도	용도지역 지구, 구역 등, 기타규제(입체이용제한 등)	0.33	본건은 거래사례#5 대비 공히 지목 등에서 열세함.
기타 조건	기 타	장래의 동향 기타	1.00	상호 대등함.
누계	1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.08 × 0.33 × 1.00		0.356	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 다른 감정평가방법 (거래사례비교법)에 의해 산출된 시산가액

일련 번호	거래사례 단가		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	단가(원/㎡)	
	기호	원/㎡					산정	결정
2	#5	2,314,887	1.00	1.02399	1.000	1.080	2,560,055	2,560,000
3	#5	2,314,887	1.00	1.02399	1.000	0.356	843,870	843,000
4	#5	2,314,887	1.00	1.02399	1.000	0.356	843,870	843,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 토지 평가가격의 결정

가. 각 방법에 의해 산출된 토지 시산 가액

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(단가)(원/㎡)
2	2,540,000	2,560,000
3	838,000	843,000
4	838,000	843,000

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정 의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(단가)(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
2	2,540,000	2,560,000	2,540,000
3	838,000	843,000	838,000
4	838,000	843,000	838,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 건물감정평가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였으며, 감가수정은 사용자재, 관리상태, 장래효용성 등을 고려하였음.

2. 재조달원가의 산정

1) 표준단가의 결정

[출처: 건물신축단가표, 2024년 한국부동산원 발행]

분류	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
1-1-8-9	조립식 주택	샌드위치판넬 / 조립식샌드위치판넬	3	756,000	35 (30~40)
1-1-8-9	조립식 주택	샌드위치판넬 / 조립식샌드위치판넬	4	609,000	35 (30~40)
1-2-6-1	고급주택	(경량)철골조(스틸하우스 구조체) / 아스팔트싱글	2	2,220,000	35 (30~40)
1-2-6-1	고급주택	(경량)철골조(스틸하우스 구조체) / 오지기와잇기	3	1,953,000	35 (30~40)
4-1-6-1	점포 및 상가	철골조 / 슬래브지붕	2	1,504,000	40 (35~45)
4-1-6-1	점포 및 상가	철골조 / 슬래브지붕	3	1,214,000	40 (35~45)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 부대설비 보정단가의 결정

설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
전기설비	기본적인 전기설비	표준단가에 포함
위생설비, 급배수	기본적인 위생설비 등	
기타설비	난방설비 등	

3) 재조달원가의 산정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등으로 비교하고, 평가목적 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

일련 번호	층	용도	구조	면적 (㎡)	경제적 내용연수	재조달원가 (원/㎡)
1	1층	계단실	일반철골구조	16.8	40	800,000
1	2층	사무소	일반철골구조	148.72	40	800,000
1	3층	단독주택	일반철골구조	98.24	40	1,000,000

3. 건물 단가

※잔존가치율 = 잔존 내용연수/내용연수

일련 번호	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용연수	잔존 내용연수	적용단가 (원/㎡)
1	1층	계단실	800,000	40	32	640,000
1	2층	사무소	800,000	40	32	640,000
1	3층	단독주택	1,000,000	40	32	800,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 건물의 평가가격

일련 번호	층	용도	적용단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	평가금액 (원)
1	1층	계단실	640,000	16.8	10,752,000
1	2층	사무소	640,000	148.72	95,180,800
1	3층	단독주택	800,000	98.24	78,592,000
합 계		-		263.76	184,524,800

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI. 감정평가액 및 결정의견

1. 감정평가액

구 분	감 정 평 가 액 (원)	비 고
토 지	677,056,000	상세내역은 후첨 “감정평가명세표” 참조
건 물	184,524,800	
제시외건물	48,592,000	
합 계	910,172,800	-

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가선례 및 거래사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)를 종합적으로 고려할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물 가격의 합리성이 인정되므로, 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 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 김포시 사우동 [도로명주소] 경기도 김포시 봉화로41번길 72-15	1261 위 지상	단독주택 및 제2종 근린생활 시설	일반철골구조 (철근)콘크리트 지붕 3층						
					1층	16.8	165.52	640,000	105,932,800	800,000 x 32/40
					2층	148.72				
				3층	98.24	98.24	800,000	78,592,000	1,000,000 x 32/40	
2	경기도 김포시 사우동	1261	대	제1종 일반주거지역	256	256	2,540,000	650,240,000		
3	"	1261-1	도로	제1종 일반주거지역	17	17	838,000	14,246,000		
4	"	1261-2	도로	제1종 일반주거지역	15	15	838,000	12,570,000		
소 계								₩861,580,800		
<제시외건물>										
㉠	경기도 김포시 사우동	1261	창고 등	판빌조 슬래브지붕 단층	(12)	12	280,000	3,360,000		
㉡	"	1261	테라스 등	철골구조 슬래브지붕 단층	(20.2)	20.2	640,000	12,928,000		
㉢	"	1261	확장형 발코니 등	철골구조 슬래브지붕 단층	(30.3)	30.3	800,000	24,240,000		
㉣	"	"	옥탑 등	철골구조 슬래브지붕 단층	(16.8)	16.8	480,000	8,064,000		

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	
	소 계							₩48,592,000	
	합 계			이	하	여	백	₩910,172,800.-	

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 사우동 소재 '김포고등학교' 남측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 다세대주택, 근린시설 등이 소재하는 주택재개발 예정지대로서, 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

기호(2)는 북동하향 완경사 지대내 사다리형 토지로서, '주상용' 건부지로 이용 중임.
기호(3,4)는 공히 북동하향 완경사 지대내 부정형의 토지로서, '도로'임.

(4) 인접 도로상태

기호(2)는 북동측 및 북서측, 남서측으로 각각 노폭 약 4미터의 포장도로를 이용 중임.
기호(3,4)는 공히 도로임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

공히 도시지역, 제1종일반주거지역, 고도지구(공항고도제한해발112.86m~371.43m미만), 가축 사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역 (문화예술과 협의)<경기도문화재보호조례>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 진입표면구역 <공항시설법>, 상대보호구역(김포여자중학교, 김포고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 제한보호구역(전방지역:25km)(위탁지역15m, 육군17사단관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 재정비촉진지구(김포 재정비촉진지구(도시관리과 협의요함))<도시재정비 촉진을 위한 특별법>, 역사문화환경보존지역(문화예술과 문의)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 하수처리구역(사우처리분구)<하수도법>이며, 기호(2)는 <추가기재>본 증명은간혹전산오류로인하여사실과다를수있으니인허가나토지거래전등지역지구등의편입여부를

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) | |

반드시관계부서에확인받으시기바랍니다.

(6) 제시목록 외의 물건

기호(2) 지상에는 후첨 '지적 및 건물개황도'에 도시한 바와 같이 제시외건물㉠~㉡이 소재 함.

(7) 공부와의 차이

-.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

일반철골구조 (철근)콘크리트지붕 3층건으로서,
(사용승인일: 2016.12.20)

외벽: 사이딩 등 마감,
창호: 하이새시 창호임.

(2) 이용상태

'주상용'으로 이용 중임.

(3) 설비내역

위생설비 및 급·배수설비 되어 있으며, 3층은 난방설비 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

-.

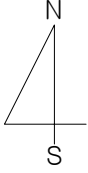
(5) 공부와의 차이

없음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

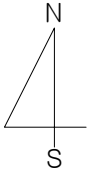
광역위치도



소재지	경기도 김포시 사우동 1261 외 2필지
-----	------------------------



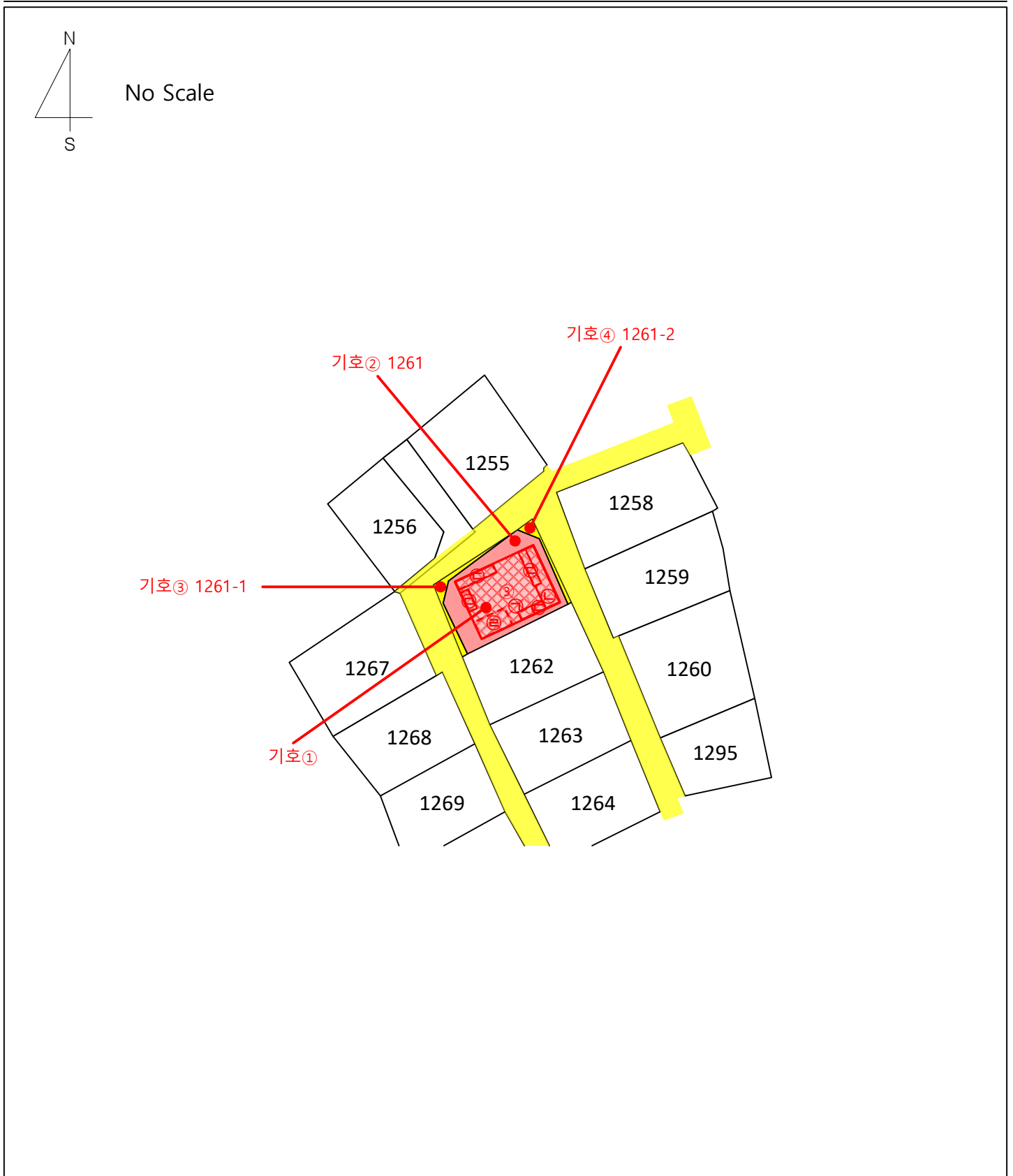
상 세 위 치 도



소재지	경기도 김포시 사우동 1261 외 2필지
-----	------------------------



지 적 및 건물 개 황 도



건물개황도

