

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 코스나인
소유물건(2025타경34354)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원 사법보좌관
김진득

감정평가서번호: 2509-04

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.

우일헌감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
유 별 희

감정평가액	일십이억구천팔백삼십팔만삼천삼백육십원정(₩1,298,383,360.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 김진득	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	인천지방법원 부천지원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사 코스나인 (2025타경34354)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.09.09	2025.09.08 ~ 2025.09.09	2025.09.10		
감정평가내용	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	223	토지	223	1,570,000	350,110,000
	건물	398.04	건물	398.04	-	715,886,640
	제시외건물	(136.90)	제시외건물	136.90	-	232,386,720
합 계					₩1,298,383,360	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본 건은 경기도 김포시 양촌읍 학운리 소재 “학운2산업화단지”에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 인천지방법원 부천지원 경매3계의 『경매』 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 대상물건 개요

가. 토지 개요

기호	소재지 (경기도 김포시)	지목	면적(㎡)	용도지역	이용상황	도로교통	형 지 상 세	개별지가 (원/㎡) [2025.01.01]
1	양촌읍 학운리 3267	대	223.0	1종일주	주상용	소로한면	세장형 평지	718,000

나. 건물 개요

기호	구분	구 조	용도(공부)	면적(㎡)	사용승인 일자
2	1층	철근콘크리트 구조 (철근) 철근콘크리트 지붕 4층	일반음식점	108.32	2017.03.14
	1층		다가구주택(계단실)	8.89	
	2층		다가구주택(2가구)	93.61	
	3층		다가구주택(가구)	93.61	
	4층		다가구주택(가구)	93.61	
면적 합계				398.04	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 실지조사 및 기준시점

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 건 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 09월 09일로 함.

나. 실지조사 실시기간 및 내용

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의확인)에 따라 2025년 09월 08일 ~ 2025년 09월 09일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인함.

4. 기준가치

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 함.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

나. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정당한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치” 를 기준으로 감정평가하였음.

5. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가 조건은 없음.

6. 감정평가 방법

가. 감정평가 근거 및 기준

본 건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련규정 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가 하였음.

나. 개별물건별 감정평가 원칙

「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 및 제12조에 따라 대상물건마다 개별로 감정평가 하되, 거래사례, 감정평가선례 등을 통해 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

다. 토지

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준하여 감정평가한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 원가방식, 비교방식, 수익방식 중 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 거래사례비교법(비교방식)으로 산출한 시산가액간 합리성을 검토하여 토지의 감정평가액을 결정하여 감정평가하였음.

본 건 토지는 택지개발 등에 의하여 조성된 토지가 아니므로 조성비용을 산정하는 것이 곤란하여 원가법(원가방식)을 적용하지 않았으며, 해당 토지가 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 어려움이 있는 바, 수익환원법(수익방식)에 의한 감정평가는 제외하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 건물

건물의 감정평가방법 중 거래사례비교법은 유사한 사례의 선정, 토지와 건물이 일괄 거래되는 시장현실에서 토지와 건물의 가액 배분문제 등으로 정확한 건물가액의 추출이 어렵고, 수익환원법(수익방식)은 토지와 건물에 각각 귀속된 수익가치의 산출이 난해하고, 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

건물은 그 특성상 거래사례비교법이나 수익환원법 등의 적용이 곤란한 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조·용도·사용자재·시공정도·부대설비 상태 등을 기초로 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하였으며 2017년 중, 개축이 함께 이루어졌다고 판단되어 기존부분과 내용년수를 동일하게 적용하였으며 관찰감가를 병용하여 감정평가하였음.

7. 그 밖의 사항

- 본 건은 현장 조사시 폐문부재 등으로 인하여 귀 제시목록, 감정평가 전례, 건축물현황도 및 외부 관찰 등에 의하여 인근 유사 물건의 통상적인 내부상태를 기준으로 평가하였는 바, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.
- 본 건 건물은 일반건축물대장의 건축물현황도와 달리 1층에 다가구 주택 2가구, 2층 다가구 주택 3가구, 3, 4층에 각각 다가구 주택 4가구가 더 조성 개축된 상태임.
- 본 건 발코니 확장 부분(주택사용)과 옥상 계단실 등으로 사용되는 제시외건물 (ㄱ), (ㄴ)은 종물 및 부합물로 보아 포함하여 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지(기호 1) 감정평가액 산출근거

1. 토지 감정평가액 산출방법

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 후, 감정평가액을 결정하였음.

2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 비교 표준지공시지가 선정

1) 비교 표준지공시지가

[공시기준일: 2025년 01월 01일]

기호	소재지 (경기도 김포시)	지목	면적(㎡)	용도지역	이용 상황	도로교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
A	양촌읍 학운리 3296	대	229.4	1종일주	주상나지	소로한면	세장형 평지	718,000

2) 선정이유

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역 및 동일수급권 안의 유사 지역에 있는 표준지 중 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

[경기도 김포시 주거지역]

기 간	지가변동률	비 고
2025.01.01 ~ 2025.09.09	1.01076	2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.878 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.152 $(1 + 0.00878) * (1 + 0.00152 * 40/31)$ ≈ 1.01076

다. 지역요인 비교

본 건은 비교 표준지공시지가와 인근에 소재하는 바, 지역요인은 대등함(1.00).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

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

2) 개별요인 비교치 결정

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
본 건은 표준지공시지가와 비교하여 제반 조건 유사함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 “2003다 38207판결(2004.05.14선고), 2002두 5054(2003.07.25선고)”, 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 감정평가선례, 지가수준 및 지가동향을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

2) 그 밖의 요인 보정치의 산정

① 산정방법

(사례 및 선례기준 표준지 평가) 사례 및 선례가격 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인

(표준지공시지가 시점수정) 공시지가 × 시점수정

② 인근 감정평가 선례

[출처: 협회 감정평가정보]

기호	소재지 (경기도 김포시)	지목	토지면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	도로교통	토지단가 (원/㎡)	감정평가목적
					용적률(%)		기준시점
#1	양촌읍 학운리 XXXX	대	222.8	1종일주 (주상용)	소로한면	1,390,000	담보
							2023-09-21
#2	양촌읍 학운리 XXXX	대	223	1종일주 (주상용)	소로한면	1,410,000	기타담보
							2024-11-26
#3	양촌읍 학운리 XXXX	대	216.5	1종일주 (주상용)	소로한면	1,550,000	경매
							2025-04-08

③ 그 밖의 요인 보정치 비교사례 선정

인근지역 내 감정평가 선례 중 비교표준지와 용도지역 및 지목, 실제 이용상황, 주위환경 등 제반 가격형성요인상 비교가능성이 높다고 인정되는 감정평가선례 **#3을** 그 밖의 요인 보정치 산정에 적용할 비교사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

④ 그 밖의 요인 보정치의 산정

구분	비교 사례	토지단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별요인							산출단가 (원/㎡)	그 밖의 요인 보정치
					가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	누계		
선례기준 표준지평가	#3	1,550,000	1.00707* ¹	1.00* ²	1.00	1.00	1.00	1.01	1.00	1.00	1.01* ³	1,576,568	2.172
표준지 시점수정	#A	718,000	1.01076	-							725,726		

*1 시점수정(경기도 김포시 주거지역의 지가변동률, 2025.04.08 ~ 2025.09.09) : 0.707%(1.00707)
 *2 지역요인 : 표준지는 비교선례(#1)과 인근지역 내 소재하는 바, 제반 지역요인은 대등함(1.00).

*3 개별요인	요인	수정률
*3 개별요인	가로조건	유사함(1.00).
	접근조건	유사함(1.00).
	환경조건	유사함(1.00).
	획지조건	획지조건은 형상의 우세로 다소 우세함(1.01).
	행정조건	유사함(1.00).
	기타조건	유사함(1.00).

⑤ 인근지역 지가 수준

구분	도로교통	호가 수준(원/㎡)	비고
본 건 인근 유사 주상용 부동산	1종일주 소로한면	13억원의 방매 사례 있음. 급매물로 12억원에 방매된 사례도 탐문 조사됨. 나지 상태의 토지는 더욱 수요가 없어 900,000원/㎡ 수준으로 조사됨.	---

3) 그 밖의 요인 보정치 결정

인근 지가수준 및 최근의 지역동향, 가격변동 추이, 경매통계분석 등을 참작하고 감정평가목적 등을 감안하여 유사 감정평가선례를 기준으로 산출된 격차율을 그 밖의 요인 보정치로 결정하였음.

그 밖의 요인 보정치	비교표준지[A]	2.17
-------------	----------	------

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	표준지공시지가		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	금액(원/㎡)						
1	A	718,000	1.01076	1.00	1.00	2.17	1,574,825	1,570,000

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 거래사례 선정

1) 선정기준

토지만의 거래사례이거나 토지만의 거래가액이 분리가능한 정상적인 거래사례로서 인근 지역 내의 거래사례 중 용도지역, 실제 이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 거래사례를 선정함.

2) 인근 거래사례

[출처: 한국감정원 감정평가정보체계 등]

기호	소재지 (경기도 김포시)	지목	면적(㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래가액(원)	거래시점
		건물					건물사용승인
[#4]	양촌읍 학운리 XXXX	대	246.5	1종일주 (주상용)	1,625,955	1,250,000,000	2024-03-19
		-	428.89				2019-01-04
건물 가액 : $428.89 \times 2,200,000 \times (45/50) = 849,202,200$ 토지 단가 : $(1,250,000,000 - 849,202,200) \div 246.5 = 1,625,955$							

3) 비교 거래사례 선정이유

인근지역 내 소재하는 거래사례로서 규모 및 대상토지와 용도지역, 이용 상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 비교사례로 선정하되, 거래사례[#4]를 비교사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 사정보정

사정보정이란 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함(1.00).

다. 시점수정

[경기도 김포시 주거지역]

거래사례	기 간	지가변동률	비 고
[#4]	2024.03.19~ 2025.09.09	1.02404	거래일자~기준시점

라. 지역요인 비교

본 건 기호1)은 거래사례[#4]와 상호 인근에 소재하는 바, 지역요인은 대등함(1.00).

마. 개별요인 비교

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1) 개별요인 비교항목

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

2) 개별요인 비교치 결정

기호	비교 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	거래사례 #4	1.00	1.00	1.01	1.00	1.00	1.00	1.010
	본 건물은 거래사례#4와 비교하여 상가로서의 성숙도(인근환경)에 따른 환경조건에서 다소 우수함.							

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	비교 사례	비교사례 토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	[#4]	1,625,955	1.00	1.02404	1.00	1.01	1,681,693.	1,680,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 토지 시산가액의 검토 및 결정

가. 토지 시산가액

기호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
1	1,570,000	1,680,000	1,570,000

나. 시산가액의 검토 및 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 감정평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 건물(기호 2) 감정평가액 산출근거

1. 건물 감정평가액 산출방법

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 주된 방법으로서, 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물을 감정평가하는 원가법을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 재조달원가

가. 표준단가 결정

1) 표준단가 수준

[출처: 건축물재조달원가자료집, 한국부동산연구원 2024.1.1년도]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-05-05-09	다가구주택	철근콘크리트조/평지붕	2	1,984,000	50 (45~55)

[출처: 건축신축단가표, 한국부동산원 2024.7.1년도]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
1-3-5-2	점포 및 상가	철근콘크리트조/슬래브위아스 팔트층글	2	1,846,000	50 (45~55)

2) 표준단가 결정

상기에서 제시된 표준단가 결정을 위한 참고자료 등을 고려하되, 실제 투하된 공사비용 및 마감자재 수준, 기본 설비사양 등 건축비 관련 사항, 공법상 제한의 정도 등을 종합적으로 참고하여 표준단가를 다음과 같이 결정하였음.

기호	구조	층수	이용상황	표준단가(원/㎡)
2	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 4층	1층	상가 등	2,000,000
		2, 3, 4층	다가구주택	2,200,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 부대설비 보정단가 결정

설비내역	보정단가(원/㎡)	적용대상	비 고
방화설비, 급수설비	-	1층 ~ 4 층	재조달원가에 포함

다. 재조달원가 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 감정평가 목적 등을 감안하여 본 건에 적용할 재조달원가를 다음과 같이 결정하였음.

기호	구조	층수	표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	재조달원가(원/㎡)
2	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 4층	1층	2,000,000	-	2,000,000
		2, 3, 4층	2,200,000	-	2,200,000

3. 감가수정

감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적, 기능적, 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 감가액을 재조달원가에 공제하여 그 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말함.

기호	구조	층 구분	내용 년수	실제경과 년수	유효경과 년수	잔존내용 년수	사용승인일자
2	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 4층	전체	50	8	8	42	2017.03.14

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 건물단가 결정

기호	구조	구분 (층)	재조달원가 (원/㎡)	잔존 내용년수	내용 년수	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
2	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 4층	1층	2,000,000	42	50	1,680,000	1,680,000
		2, 3, 4층	2,200,000	42	50	1,848,000	1,848,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정

구 분		사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
토지 (기호1)	대	223.0	1,570,000	350,110,000	
건물 (기호2)	1층	117.21	1,680,000	196,912,800	
	2, 3, 4층	280.83	1,848,000	518,973,840	
제시외 건물(ㄱ)	2,3,4층 (주택)	120.39	1,848,000	222,480,720	철근콘크리트조 스라브지붕
제시외 건물(ㄴ)	옥상 (계단실 등)	16.51	600,000	9,906,000	철근콘크리트조 스라브지붕
감정평가액(합계)				<u>1,298,383,360</u>	

2. 감정평가액 결정 의견

단독주택은 상기와 같이 결정된 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액과 원가법에 의한 건물 감정평가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되어 제반 법령 및 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

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 양촌읍 학운리	3267	대		223	223	1,570,000	350,110,000	
2.	경기도 김포시 양촌읍 학운리	3267	단독주택 및 제2종근린 생활시설	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 4층					
	[도로명주소] 경기도 김포시 양촌읍 학운3단3로 25번길 13-35			1층	117.21	117.21	1,680,000	196,912,800	2,000,000 × 42/50
				2층	93.61	280.83	1,848,000	518,973,840	2,200,000 × 42/50
				3층	93.61				
				4층	93.61				
	(제시외건물)								
(ㄱ)	동 소	3267	주택	철근콘크리트 구조	(120.39)	120.39	1,848,000	222,480,720	
(ㄴ)	동 소	3267	계단실 등	철근콘크리트 구조	(16.51)	16.51	600,000	9,906,000	
합 계								₩1,298,383,360.-	
				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

본 건은 경기도 김포시 양촌읍 학운리 소재 "학운2산업단지" 내에 위치하며, 주위는 주택 및 상가 혼용지대임.

(2) 교통상황

본 건까지 차량 출입이 용이하며, 인근에 버스 정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통인 편임.

(3) 형태 및 이용상태

세장형 평지이며 1개 동(398.04㎡, 건폐율 59.97%, 용적률 178.49%) 건부지임.

(4) 인접 도로상태

남측으로 로폭 약8미터의 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역(학운2산업단지(2010.11.25)), 제1종일반주거지역(2014-06-24), 제1종지구단위계획구역(학운2산업단지(2010.11.25)), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 일반산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 지원시설구역(2016-12-12)<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

(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) | |

(7) 공부와의 차이

-

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 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

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 건물이며

- 외 벽 : 치장 석재 마감 등,
- 내 벽 : 벽지 및 타일 마감 등,
- 창 호 : 새시 창호 등임.

(2) 이용상태

공부상 단독주택 및 제2종근린생활시설이며

- 1층 상가 1개 호, 다가구 주택 2가구,
- 2 ~ 4층 각각 : 다가구 주택 5가구로 이용중임.

(3) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비, 도시가스설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

"토지건물 감정평가명세표"와 후면 평면도, 사진과 같이 종물 및 부합물이 있음.

(5) 공부와의 차이

건축물 현황도와 현재 이용 상태가 상이함.

건물 감정평가요항표

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

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 이상임.

광역위치도



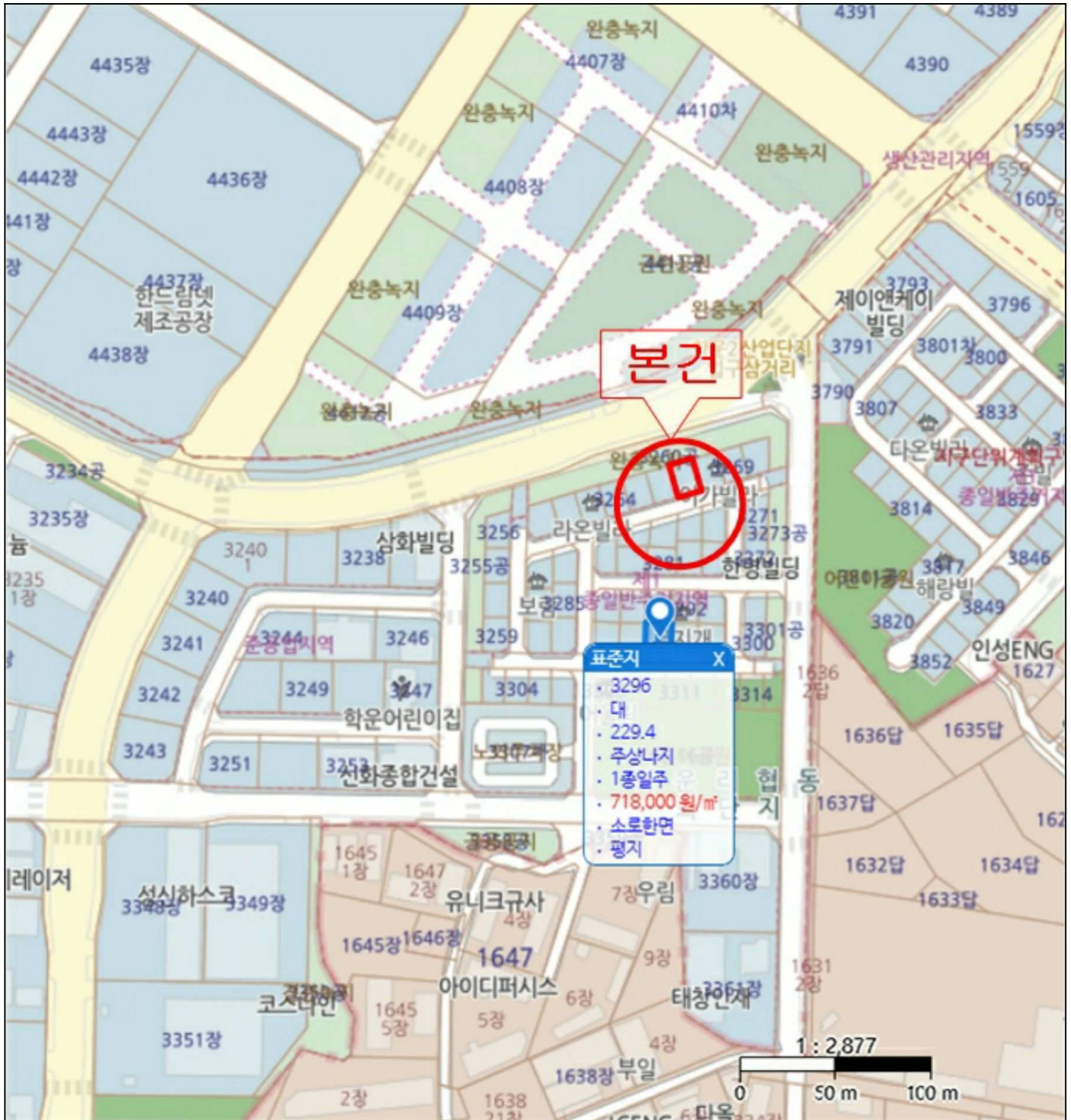
소재지	경기도 김포시 양촌읍 학운리 3267
-----	----------------------



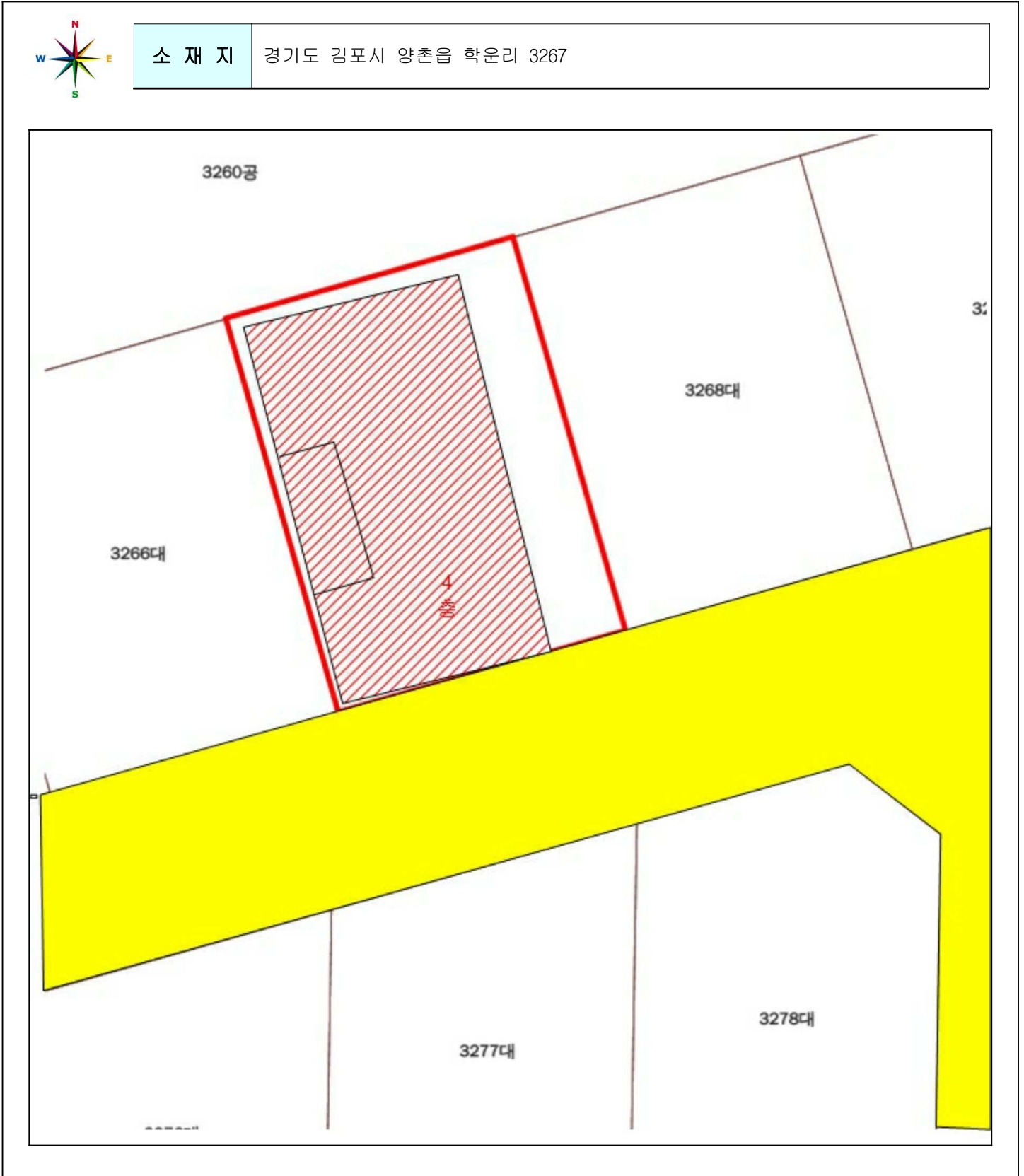
상세위치도



소재지	경기도 김포시 양촌읍 학운리 3267
-----	----------------------



지적 및 건물 개황도

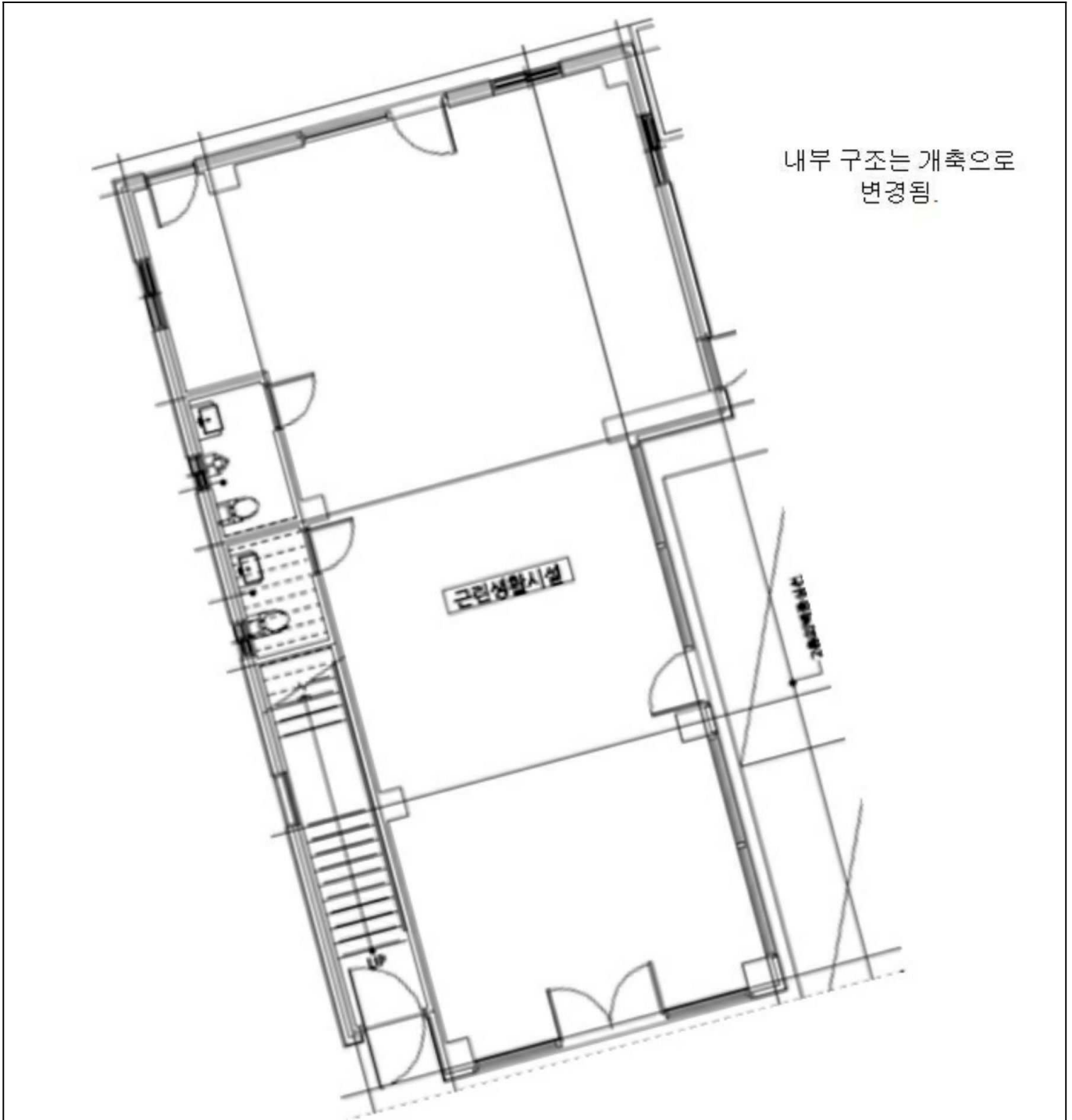


1층 평면도



소재지

경기도 김포시 양촌읍 학운리 3267



내부 구조는 개축으로
변경됨.

2층 평면도



소재지	경기도 김포시 양촌읍 학운리 3267
-----	----------------------



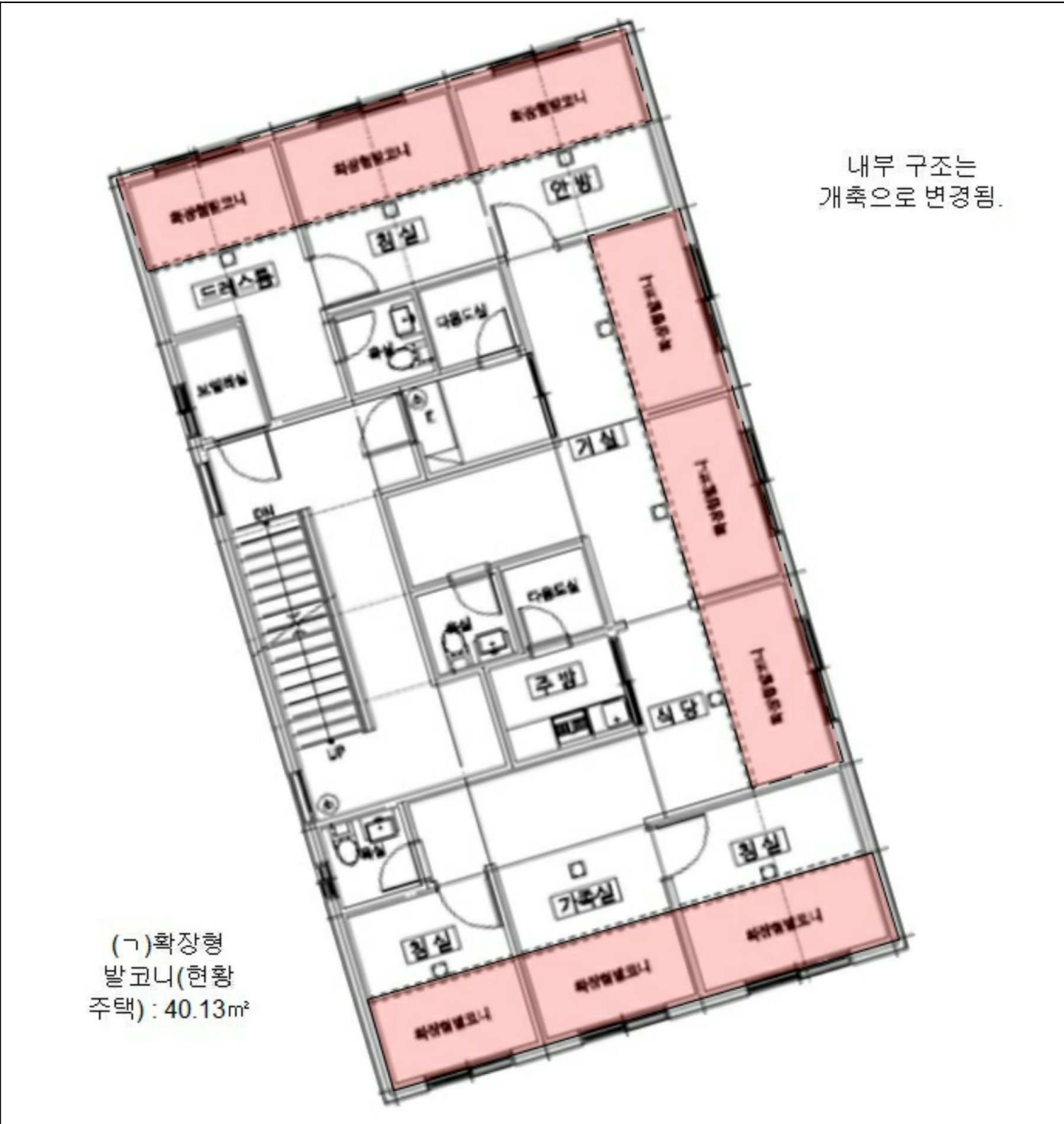
내부 구조는 개축으로 변경됨.

(ㄱ) 확장형 발코니(현황 주택) : 40.13m²

3, 4 층 평면도



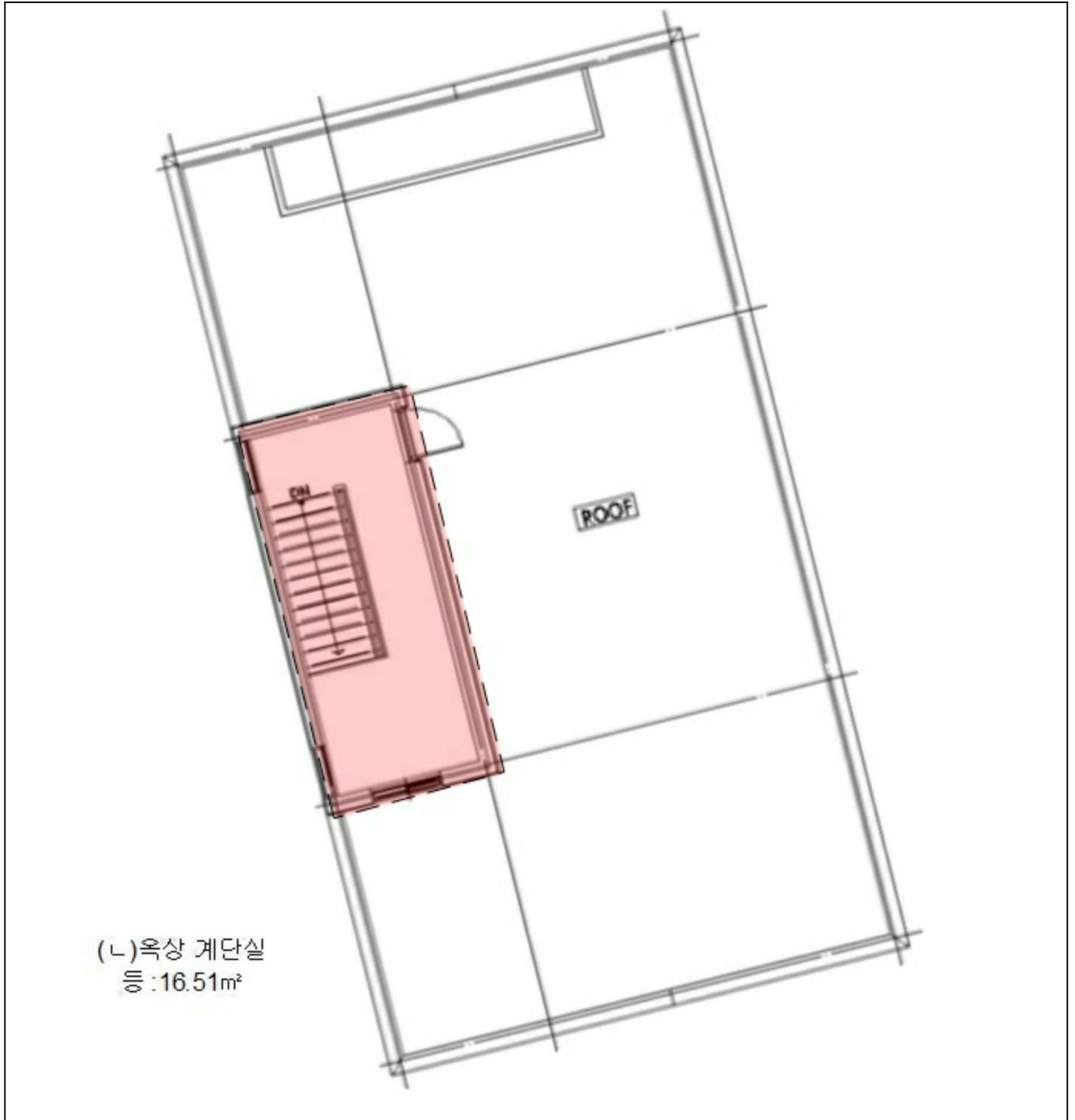
소재지 경기도 김포시 양촌읍 학운리 3267



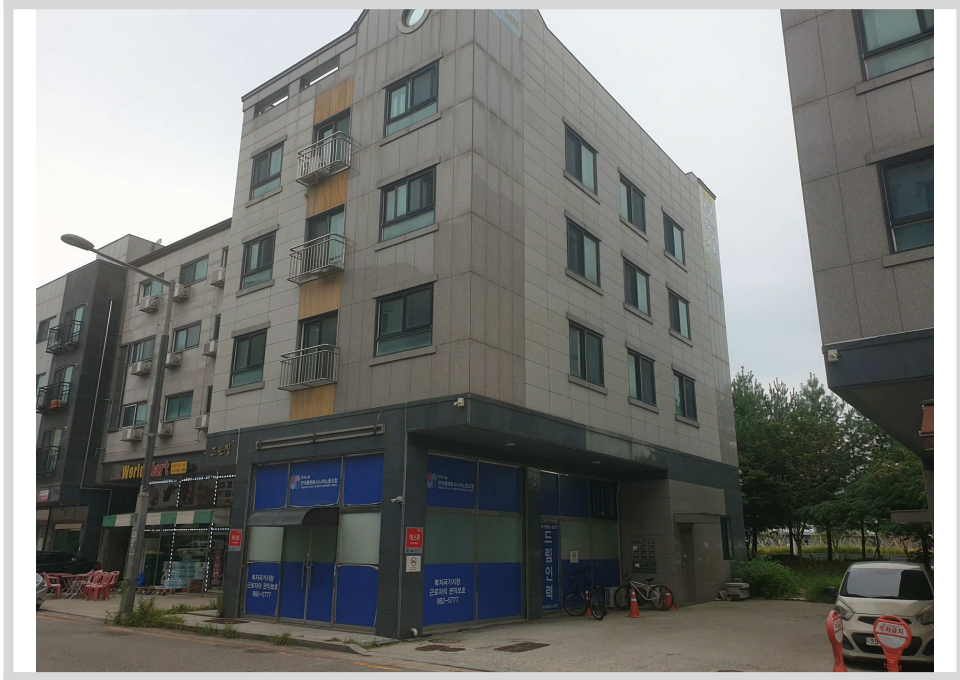
내부 구조도



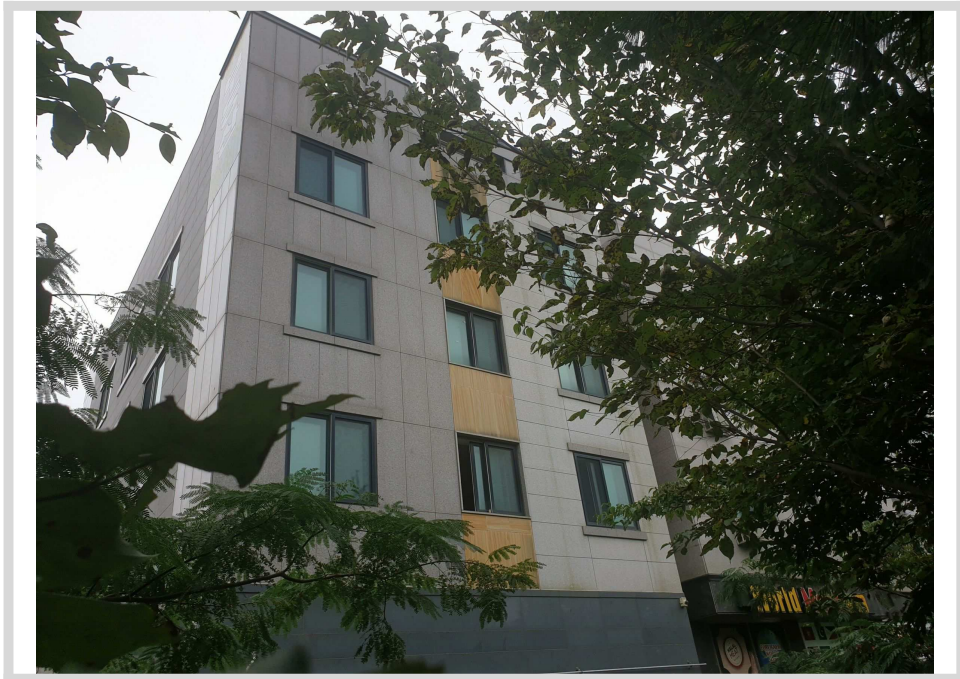
소재지 경기도 김포시 양촌읍 학운리 3267



사 진 용 지



건물 남측 전경



건물 북측 전경

사 진 용 지



건물 남서측 전경

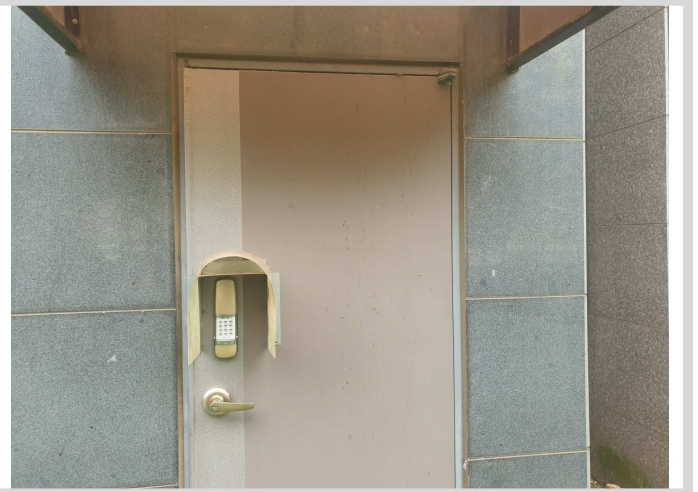


주위 환경

사 진 용 지



우편함



101호 추정 현관



102호 현관



2층 ~ 4층 입구

사 진 용 지



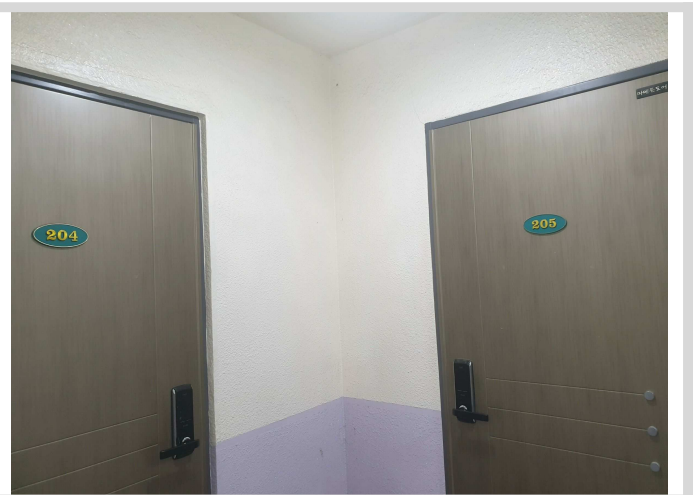
2층 현관



2층 보일러실



2층 현관



2층 현관

사 진 용 지



301호, 302호 현관

303호 현관



304호, 305호 현관

401, 402호 현관

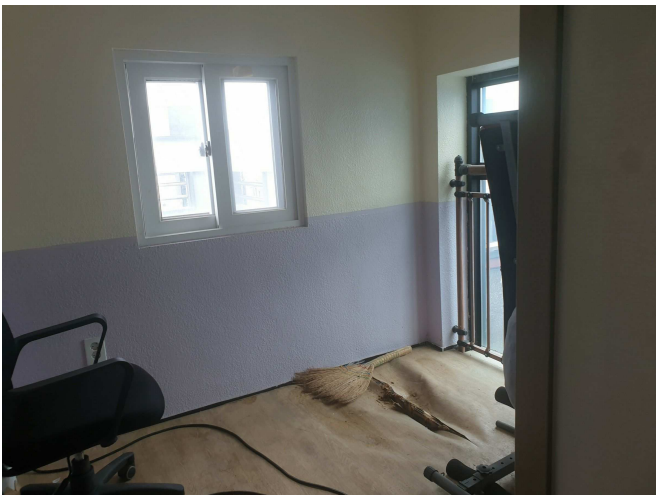
사 진 용 지



403호 현관



404, 405호 현관



옥탑 창고



옥탑 계단실 등