

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 이영배 소유물건(2023타경45086)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원  
사법보좌관 윤선

감정평가서번호: AQ0089-23

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.

안병철감정평가사사무소

## (토지및건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

안병철

감정평가액	일십육억팔천구백삼십사만구천이백이십원정(₩1,689,349,220.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 윤선		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 부천지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이영배 (2023타경45086)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2023.09.08	2023.09.07 ~ 2023.09.08	2023.09.12	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	267.5	토지	267.5	3,530,000	944,275,000
	건물	445.83	건물	445.83	-	618,818,220
	제시외 건물	(104.0)	제시외 건물	104.0	-	126,256,000
합계					₩1,689,349,220	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

## I. 감정평가 개요

### 1. 평가목적

본건은 경기도 김포시 장기동 소재 “고창초등학교” 북측 인근에 위치하고 있는 부동산 (토지·건물)에 대한 인천지방법원 부천지원의 경매목적에 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가 근거 및 기준

#### 1) 감정평가 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관련규정 및 감정평가 제 이론에 의거 감정평가 하였음.

#### 2) 감정평가 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 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 감정평가액을 결정하였음.

### 3. 실지조사 실시기간 및 기준시점

본건은 2023년 09월 07일 ~ 09월 08일실지조사를 실시하여 대상물건의 이용상황 및 가격 수준 등을 조사·확인하였으며, 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2023년 09월 08일임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 감정평가액 결정의 방법

### 가. 감정평가방법

평가 방식	평가방법	평가방법의 개요
원가 방식	원가법	원가법이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법을 말함. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 의미함.
비교 방식	거래사례 비교법	거래사례비교법이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.
	공시지가 기준법	공시지가기준법이란 감정평가의 대상이 된 토지와 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 감정평가방법을 말함.
수익 방식	수익 환원법	수익환원법이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

## 나. 감정평가방법의 결정

### 1) 토지의 평가방법

본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 등에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

### 2) 건물 및 기계기구의 평가방법

본건 건물은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거, 구조, 용재, 시공상태, 현상 및 관리상태 등을 고려하여 기준시점 현재의 재조달원가에서 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였으며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요하여 합리성 검토를 생략하였음.

## 5. 그 밖의 사항(기타 참고사항)

1) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 및 이용상황, 물건의 종류 및 수량 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거 하였음.

2) 본건 평가시 인용한 거래사례 및 평가전례 등은 개인정보보호 관계로 표기시 세부지번은 \*\*처리하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 3) 본건 건물은 건축물관리대장상 위반건축물(위반내용-무단대수선(5가구→10가구))로 등재되어 있으며, 2층~5층에는 10가구의 출입문이 개설(사진 참조)되어 있으나, 이해관계인 부재 등으로 가구별 내부확인이 불가능하여 인근 유사건물의 통상적인 이용상태 등을 참고하여 평가 하였는바, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
  
- 4) 본건 제시외건물 기호(ㄱ)은 일반건축물대장의 건축물현황도상 옥상에 다락으로 표시되어 있으나, 현황 옥상(5층)에 (미등기)건물을 건축하여 별도의 출입문이 개설된 주택으로 사용중에 있어 현황에 의거 평가하였는바, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

## II. 토지의 감정평가액 산정

### 가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### 1. 평가 개요

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 공시지가기준법으로 감정평가액을 산정함

#### 2. 대상토지의 현황

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2023년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	장기동 1949-17	대	267.5	주상용	1종일주	소로 한면	가장형 평지	1,897,000	-

#### 3. 비교표준지의 선정

가) 비교표준지 공시지가

(공시기준일: 2023.01.01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	장기동 1949-3	대	266.1	주상용	1종일주	소로 한면	가장형 평지	1,897,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나) 비교표준지 선정 및 그 사유

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항에 의하여 비교표준지는 평가대상토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황 및 주위환경 등이 같거나 비슷하여 비교성이 인정되는 상기 표준지(A)를 선정함.

## 4. 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정함.

기 간	지가변동률	비 고
2023.01.01.~2023.09.08	0.093% (1.00093)	경기도 김포시 (주거지역) ( 1 + 0.00106 ) * ( 1 + -0.00010 * 39/31 ) ≒ 1.00093

\* 2023년 08월 이후의 지가변동률이 미고시 되어, 2023년 07월의 지가변동률을 연장 적용함.

## 5. 지역요인 비교

본건은 비교표준지의 인근지역에 위치하고 있어서 지역요인 대등함 (1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 개별요인 비교

### (1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근 조건	상업지역 중심 및 공공시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성
		인근지역 중심과의 거리 및 편의성
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황,
		인근토지의 이용상황과의 적합성
자연환경	지반, 지질 등	
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 맹지 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한, 고도제한
		기타규제(입체이용제한등)
기타 조건	기타	장래의동향
		기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (2) 개별요인 비교치 산정

(대상토지/표준지)

기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치 계
1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 표준지 대비하여 전반적인 개별요인 대등함.						

## 7. 그 밖의 요인의 보정

### 1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241 - 36538, 1991.12.28.), 대법원 판례[2003다 38207판결 (2004.5.14.선고), 2002두 5054판결 (2003.7.15.선고)] 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가전례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

### 2) 인근지역내 평가전례

(출처: 감정평가정보)

구분	소재지	지목	면적	용도지역	이용상황	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적
평가 전례#1	장기동 1968-*	대	312.5	1종일주	주상용 종로각지	3,720,000	2023.07.**	담보
평가 전례#2	장기동 1904-*	대	315.0	1종일주	주상용 소로한면	3,530,000	2023.08.**	경매

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 그 밖의 요인 보정치 산정 :

평가전례로 비준한 기준시점 당시의 비교표준지가격  
 (전례단가 × 시점수정치 × 지역요인 × 개별요인)

기준시점 당시 비교표준지가격 (공시지가 × 시점수정치)

(가) 비교 사례의 선정

대상토지와 위치적, 물적 유사성이 인정되어 비교가능성이 가장 크다고 사료되는 상기 평가전례 중 평가전례(#1)를 선정함.

(나) 격차율 산정 :

표준지(A) / 전례(#1)		사례단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (%)
		공시지가(원/㎡)						
표준지 산정단가	사례	3,720,000	1.00	0.99980	1.00	0.950	3,533,293	1.86
	표준지	1,897,000	1.00	1.00093	1.00	1.000	1,898,764	
사례기준 표준지 산정단가 산출내역	사정보정	- 비교사례는 적정하다고 판단되며, 별도의 보정요인 없음 (1.00)						
	시점수정	- 경기 김포시 주거지역		2023.07.** ~ 2023.09.08. : -0.020% (0.99980)				
	지역요인	- 비교사례는 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함(1.00)						
	개별요인		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건
		1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950
		표준지는 평가전례 대비하여 획지조건에서 열세함.						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(다) 그 밖의 요인 보정치의 결정

인근 유사토지의 거래사례, 평가전례 및 인근지역의 지가수준, 평가목적 등을 종합 참작할 때 1.86배를 그 밖의 요인으로 상향 보정함이 타당하다고 판단됨.

## 8. 공시지가기준법에 의한 시산가격

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	1,897,000	1.00093	1.00	1.000	1.86	3,531,701	3,530,000

※ 적용단가는 1,000원 단위에서 사사오입하였음

## 나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 평가 개요

대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 토지의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 감정평가액을 산정함.

### 2. 거래사례의 선정

#### 가) 비교 거래사례의 선정

구분	소재지 지 번	지목	면적	매매 시점	평가단가 (원/㎡)	개별 공시지가 (원/㎡)	목적	용도 지역	비고
거래 사례 #1	장기동 2054-*	대	399.0	2023. 01.**	3,748,000	1,997,000	매매	1층 일주	중로각지
	매매금액 : 2,325,000,000(원) (토지:399.0㎡ + 건물:674.34㎡<2013.10.30>) 건물가격: 1,500,000(원/㎡) x 41/50 x 674.34(㎡) ≒ 829,438,000(원) 토지가격: 2,325,000,000(원) - 829,438,000(원) ≒ 1,495,562,000(원) 토지단가: 1,495,562,000(원) / 399.0(㎡) ≒ 3,748,000(원/㎡)								
거래 사례 #2	장기동 154*	대	291.0	2022. 04.**	3,608,000	1,446,000	매매	1층 일주	소로한면
	매매금액 : 1,050,000,000(원) (토지:291.0㎡) 토지단가 = 1,050,000,000/291.0 ≒ 3,608,000(원/㎡)								

#### 나) 비교 거래사례 선정사유

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정되는 “거래사례(#1)” 을 선정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 사정보정

정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

### 4. 시 점 수 정

기 간	지가변동률	비 고
2023.01.** ~2023.09.08.	0.112% (1.00112)	경기도 김포시 (주거지역) $(1 + -0.00022 * 2/31) * (1 + 0.00036) * (1 + 0.00033) * (1 + 0.00016) * (1 + 0.00030) * (1 + 0.00021) * (1 + -0.00010) * (1 + -0.00010 * 39/31) \approx 1.00112$

### 5. 지역요인 비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.000)

### 6. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근 조건	상업지역 중심 및 공공시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성
		인근지역 중심과의 거리 및 편의성
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황,

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

		인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 맹지 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한, 고도제한
		기타규제(입체이용제한등)
기타 조건	기타	장래의동향
		기타

(2) 개별요인 비교치 산정 (대상토지/거래사례)

기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조 건	기타 조건	비교치 계
1	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950
	본건은 거래사례대비 획지조건에서 열세함.						

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사례가격 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	3,748,000	1.00112	1.000	0.950	3,564,588	<b>3,560,000</b>

※ 적용단가는 1,000원 단위에서 사사오입하였음.

## 다. 토지의 감정평가액 결정

### 1. 각 방법에 의한 시산가액(試算價額)

기호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)
1	3,530,000	3,560,000

### 2. 토지의 감정평가액

상기 산정된 각 시산가액을 검토한 결과, 양 시산가액 공히 인근지역의 호가 범위내에서 유사하게 산출되었는바, 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 따른 시산가액으로 그 합리성 및 시장성 등이 인정되며, 평가목적 및 인접토지와와의 관련성 등을 종합 참작하여, 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 다음과 같이 토지가액을 결정함.

기호	소재지	토지면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)
1	장기동 1949-17	267.5	3,530,000	944,275,000
합계		267.5		944,275,000

## III. 건물의 감정평가액 산정

### 1. 평가 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비 및 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 원가법을 주된 방법으로 적용하여 평가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 타 방법에 의한 시산가격의 합리성의 검토는 생략하고 주된 방법에 의한 평가액으로 감정평가액을 결정함.

### 2. 대상건물 개요

기호	구 조	면적(㎡)		용 도	사용승인일
		공부	사정		
2	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	139.98	139.98	일반음식점	2018.11.21
		305.85	305.85	다가구주택	

### 3. 재조달원가의 산정

#### (1) 표준단가

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
4-1-5-7	점포및상가	철근콘크리트조 슬래지붕	3급	1,179,000	50 (45~55)
1-1-5-8	일반주택	철근콘크리트조 슬래브위 아스팔트싱글지붕	3급	1,773,000	50 (45~55)

출처 : 건물신축단가표(한국부동산원, 2022년)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (2) 부대설비

기호	구분	설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
2	전체	전기설비	기본적인 전기설비	대상건물 평가시 재조달원가에는 기본적인 부대설비를 포함하였음.
		급배수, 위생설비	기본적인 위생설비 등	
		난방설비	기본적인 난방설비 등	

## (3) 재조달원가 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 관리상태와 장래효용성 등을 고려하여 재조달원가 및 경제적 내용년수를 다음과 같이 결정함.

기호	구분	표준단가	부대설비단가	재조달원가 (원/㎡)	내용년수
2	1층	1,200,000	표준단가에 포함	1,200,000	50
	2층~4층	1,650,000	표준단가에 포함	1,650,000	50

## 4. 감가수정 및 적용단가의 결정

기호	구분	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용년수	실제 경과년수	유효 경과년수	잔존 내용년수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)
2	1층	1,200,000	50	4	4	46	46/50	1,104,0000
	2층~4층	1,650,000	50	4	4	46	46/50	1,518,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 건물가액의 결정

기호	소재지	구분	건물면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
2	장기동 1949-17	1층	139.98	1,104,000	154,537,920
		2~4층	305.85	1,518,000	464,280,300
합 계			445.83		618,818,220

\* 제시외 건물(기호 (ㄱ))은 구조, 시공상태, 현상 및 이용상태 등을 종합적으로 참작하여 별지 '토지·건물평가명세표' 와 같이 평가하였음.

## IV. 감정평가액의 결정의견

### 1. 감정평가액

구 분	면 적 (㎡)	감정평가액 (원)	비 고
토 지	267.5	944,275,000	
건 물	445.83	618,818,220	
제시외건물	(104.0)	126,256,000	
감정평가액(합계)		<u>1,689,349,220</u>	

### 2. 결정의견

상기 평가전례와 거래사레가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액 등을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상물건의 감정평가액으로 결정함이 적정하다고 판단됨.

# 토지건물감정평가명세표

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 장기동	1949-17	대	제1종 일반주거지역	267.5	267.5	3,530,000	944,275,000	
2	동 소  [도로명주소] 경기도 김포시 김포한강1로 98번길	1949-17 위 지상  17-31	단독주택 제2종근린 생활시설	철근콘크리트 구조(철근)콘크 리트지붕 4층  1층  2층  3층  4층	139.98  112.0  112.0  81.85	139.98  305.85	1,104,000  1,518,000	154,537,920  464,280,300	1,200,000 x 46/50  1,650,000 x 46/50
<b>소 계</b>								<b>₩1,563,093,220</b>	
ㄱ	< 제시외건물 >  경기도 김포시 김포한강1로 98번길	17-31	(주택)	철근콘크리트조 슬래브지붕단층	(104.0)	104.0	1,214,000	126,256,000	5층소재 (옥상소재)
<b>소 계</b>								<b>₩143,520,000</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩1,689,349,220.-</b>	
				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 장기동 소재 "고창초등학교" 북측 인근에 위치하며, 주위일대는 일대는 최근에 신축된 동유형의 주상복합주택 및 주상용 나지 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위여건 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입 용이하며, 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통사정은 무난시됨.

## (3) 형태 및 이용상태

가장형의 토지로서 인접 토지와 등고 평탄하며, 현황 주상용 건부지로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

본건 남동측으로 폭 약 10미터의 포장도로, 남서측으로 폭 약 10미터의 보행자 도로에 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역(2014-11-27), 고도지구(공항공도제한해발112.86m~371.43m미만) 제1종지구단위계획구역(김포한강신도시), 소로1류(폭 10m~12m)(2014-11-27)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(2014-11-27)(특수도로)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 진입표면구역<공항시설법>, 절대보호구역(고창초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구(김포신도시택지개발)<택지개발촉진법>, 하수처리구역(장기처리분구)<하수도법>임.

## (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) |                |

없 음.

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

# 건물 감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

기호(2)건물:

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 건물로서,  
(사용승인일 : 2018.11.21.)

- 외벽 : 몰탈위 돌붙임 등
- 내벽 : 벽지 및 타일 마감
- 창호 : 새시 이중창호임.

## (2) 이용상태

1층 : 근린생활시설.

2층~4층 : 다가구주택(2층 및 3층: 각 4가구, 4층: 1가구)

5층(제시외건물): 1가구가 거주 할 수 있도록 되어 있음.

## (3) 설비내역

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

## (4) 부합물 및 종물

별지 "건물개황도 및 사진용지" 참조

## (5) 공부와의 차이

일반건축물대장(=건축물현황도)상 2층-2가구, 3층-2가구, 4층-1가구가 되어 있으나,  
현황은 2층-4가구, 3층-4가구, 4층-1가구, 5층(제시외 건물)-1가구가 거주할 수 있도록  
출입문이 개설되어 있음.

# 건물 감정평가요항표

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

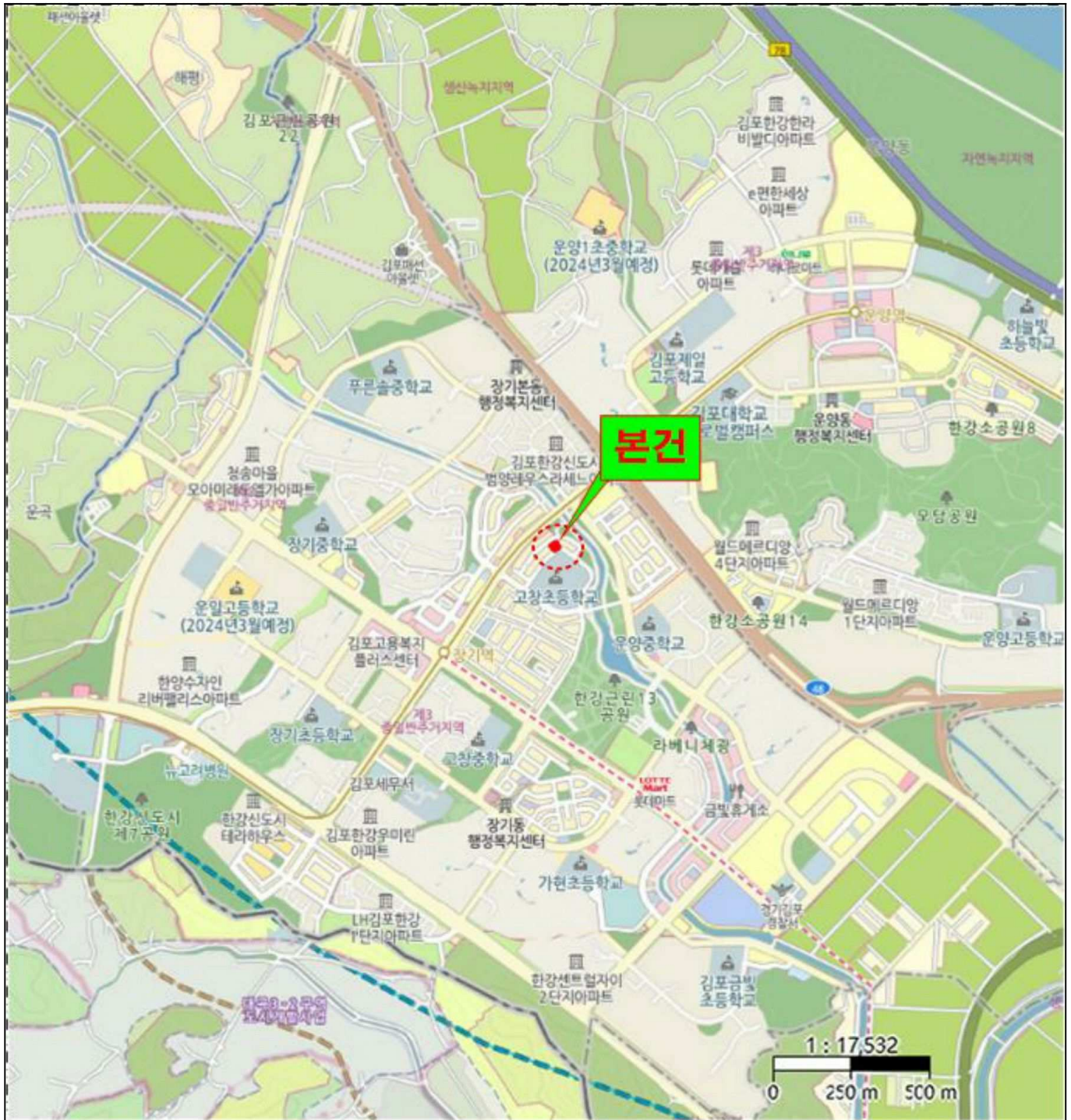
## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

현장조사시 이해관계인 부재 등으로 임대관계 미상이며, 건물의 내부현황은 탐문조사와 인근지역내 동종/유사형 건물의 통상적인 이용상태 등을 종합 참작 하였음.

# 광역위치도



소재지	경기도 김포시 장기동 1949-17
-----	---------------------



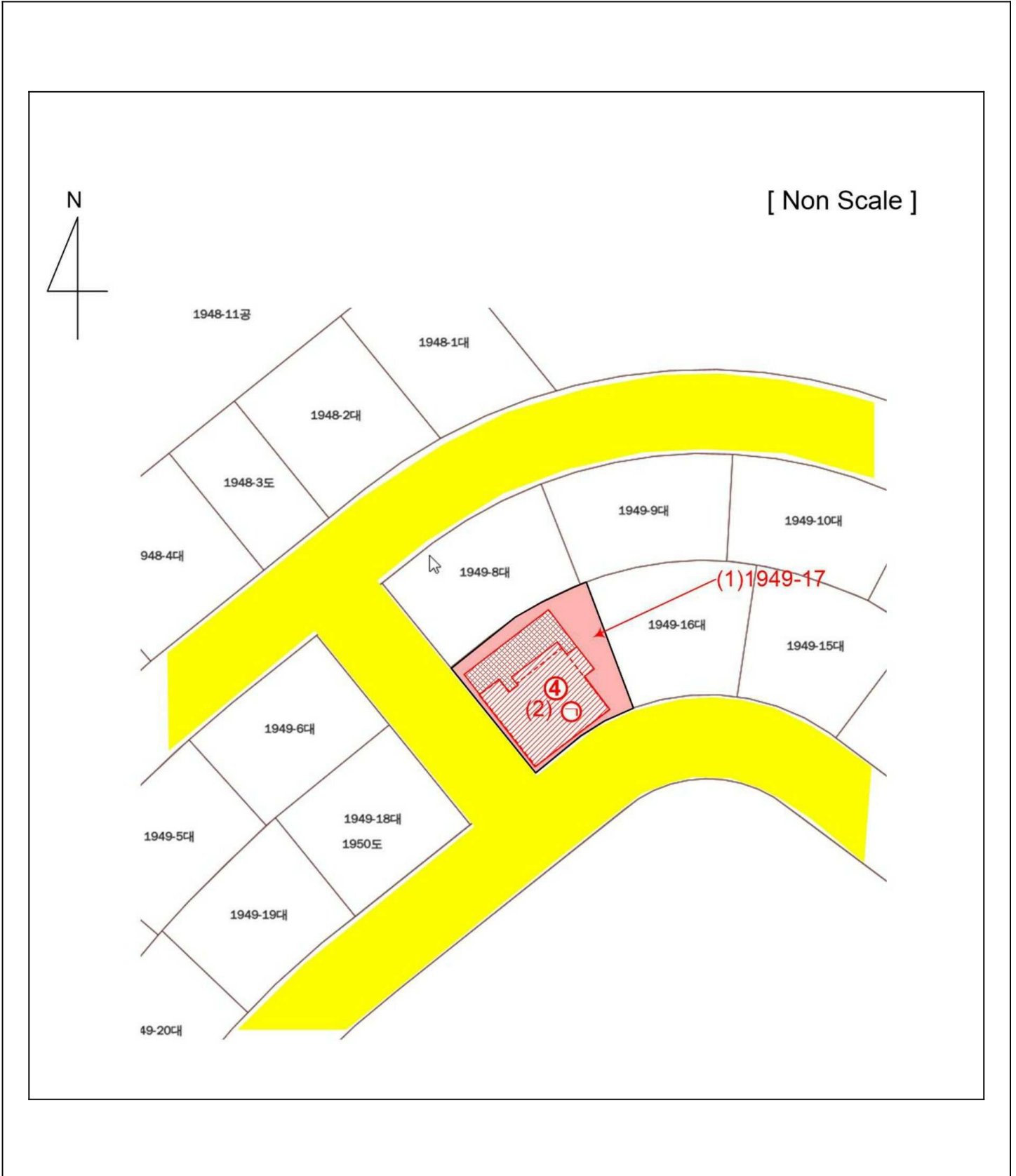
# 위치도



소재지	경기도 김포시 장기동 1949-17
-----	---------------------

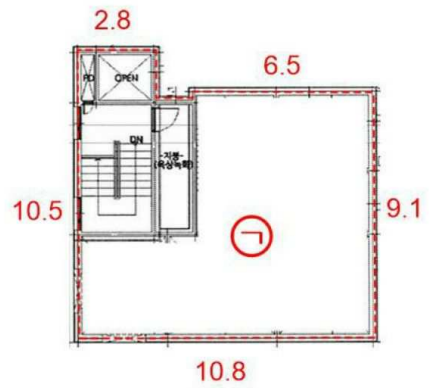
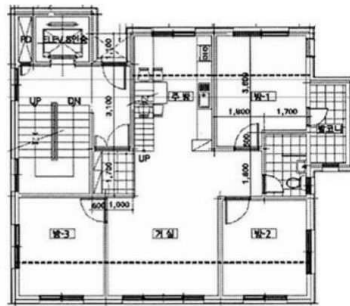
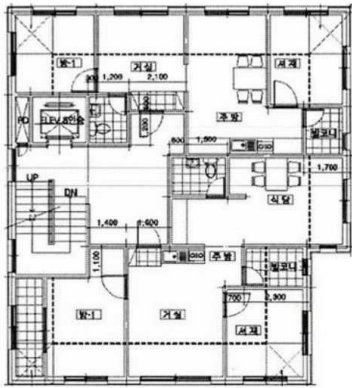


# 지 적 개 황 도



# 건물개황도

[ Non Scale ]



[제시외건물]

기호(ㄱ) 철근콘크리트조 슬래브지붕 단층 주택 약104.0㎡(5층 부분)



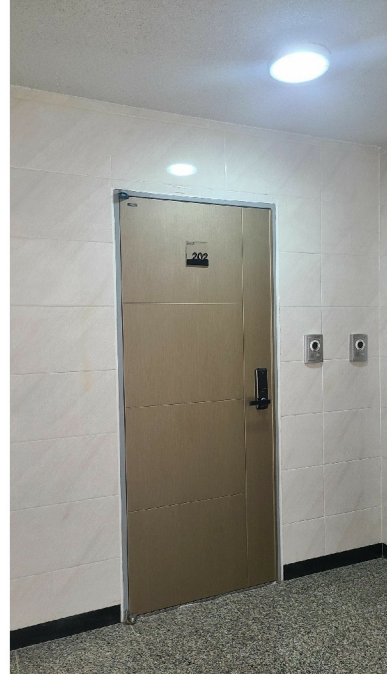
:



:



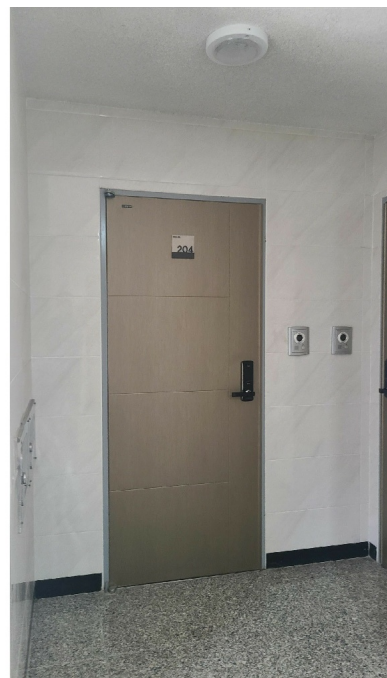
201



202



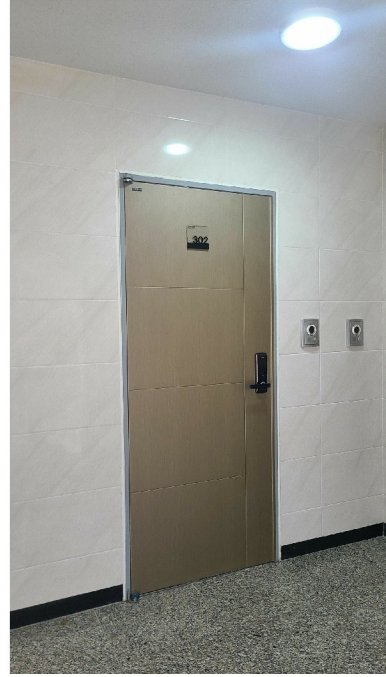
203



204



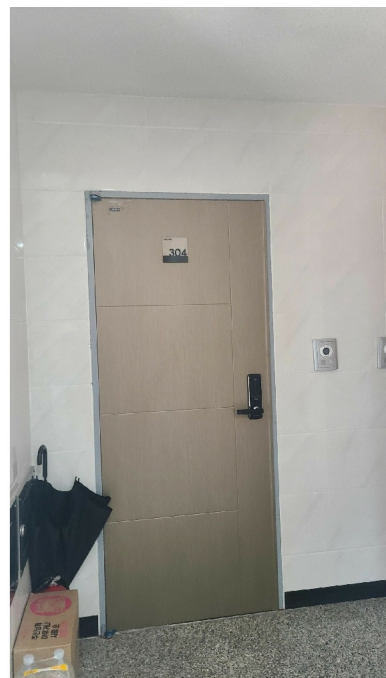
301



302



303



304



401



5