

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 박성희 소유물건(2024타경53848)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원 사법보좌관  
윤선

감정평가서번호: gr241121-01

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.

그루감정평가사사무소

## (부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

임 광 빈

감정평가액	이십일억팔천구백이십이만칠천일백팔십원정(W2,189,227,180.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 윤선		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 부천지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박성희 (2024타경53848)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.28	2024.11.27 ~ 2024.11.28	2024.12.04	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단가	금액
	토지	423	토지	423	3,750,000	1,586,250,000
	건물	645.44	건물	645.44	-	585,987,180
	(제시외 건물)	(35.5)	제시외 건물	35.5	-	16,990,000
합계					W2,189,227,180	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

---

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 부천시 원미구 상동 소재 '상미초등학교' 서측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

### 2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 "시장가치" 를 기준으로 감정평가하였음.

### 3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

### 4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였음.
- 2) 본건 토지는 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "공시지가기준법"으로 산출하되 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.
- 3) 본건 건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 원가법으로 건물가액을 산출하되, 건물의 경우 거래사례가 포착되지 않는 등 거래사례비교법 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

---

- 4) 본건 제시외 건물은 구조, 현상, 사용자재, 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 원가법으로 감정평가하되 현상 등을 고려하여 관찰감가를 병용하였으며, 면적은 현장조사 등을 통해 개략적으로 산출하였음.

## 5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2024년 11월 28일자임.

## 6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2024년 11월 27일자이고, 가격조사 완료일은 2024년 11월 28일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

## 7. 그 밖의 사항

- 1) 본건 현장 조사시 폐문 및 이해관계인 부재로 내부확인이 불가능 하였는바, 내부구조 및 이용상황은 공부자료 및 외부관찰 등을 참고하여 작성하였으며, 실제와 다소 상이할수 있으니 경매진행시 참고하시기 바람.
- 2) 본건 건물에 지적도 및 건물개황도에 표시된 바와 같이 제시외 건물(㉠~㉡)이 소재하나 외부관찰 및 목측, 건축물현황도 등을 토대로 개략적인 면적·위치 등을 표시하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.
- 3) 본건 토지는 2필 일단의 동일 용도로 이용중인 건축물 부지로서, 이러한 이용이 사회적, 경제적, 행정적 측면에서 합리적이고 당해 토지의 가치형성 측면에서도 타당하다고 인정되어 일단지로 평가하였음.
- 4) 본건 지상의 펜스, 바닥포장, 소량의 수목 등은 거래관행상 토지, 건물에 포함하여 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II . 대상 부동산의 개요

경기도 부천시 원미구 상동									
토 지	기호	지번	지목	면적 (m <sup>2</sup> )	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 및 지세	2024 개별공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
	1	580-3	대	207.6	주상용	1종일주	소로 한면	사다리 평지	2,043,000
	3	580-4	대	215.4	주상용	1종일주	소로 한면	사다리 평지	2,043,000
	합 계			423					
건 물	기호	지번	구 조	총면적 (m <sup>2</sup> )	용 도	층 수	사용승인일자		
	2	580-3, 580-4	철근콘크리트조 경사슬라브지붕	645.44	제1종근린생활 시설 및 다가구주택	지상3층	2003.08.04 (기존부분) 2007.01.08 (증축부분)		
제시외 물건	기호	지번	구 조	면적 (m <sup>2</sup> )	용 도	층 수	비고		
	㉠	580-3, 580-4	샷시조 슬라브지붕	15.6	창고	지상2층	관찰감가		
	㉡		샷시조 슬라브지붕	14	테라스	지상3층	관찰감가		
	㉢		철근콘크리트조 슬라브지붕	5.9	발코니	지상3층	관찰감가		
합 계				35.5					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 토지가액 산출

### 가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### 1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 표준지 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

#### 2. 비교표준지 선정

##### 1) 선정기준

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지공시지가 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정함.

##### 2) 표준지공시지가

【경기도 부천시 원미구】

【공시기준일 : 2024. 01. 01】

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
#A	상동 577-5	대	195	단독주택	1종일주	소로한면	세장형 평지	2,043,000
#B	상동 581-3	대	193.2	단독주택	1종일주	소로한면	정방형 평지	2,060,000

##### 3) 비교표준지 선정

표준지공시지가 중 대상 토지와 인근지역에 소재하고 용도지역 및 이용상황 등이 비슷하고 비교성이 있다고 판단되는 **【기호 #B】**를 비교표준지로 선정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 시점수정

【경기도 부천시 원미구 주거지역】

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01. ~ 2024.10.31	1.747	2024년 10월 누계
2024.10.01. ~ 2024.10.31	0.180	2024년 10월
누 계 (2024.01.01 ~ 2024.11.28)	1.912	$(1 + 0.01747) * (1 + 0.00180 * 28/31) \approx 1.01912$

- ※ 지가변동률 고시 기준 : 부동산 거래 신고 등에 관한 법률 제19조, 동법 시행령 제17조.
- ※ 2024년 11월 이후의 지가변동률이 미고시 되어 10월 지가변동률을 연장 적용함.

### 4. 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.00
결정 의견	본건과 비교표준지는 인근지역에 위치하는 등 지역요인은 동일함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 개별요인 비교

비교표준지를 기준으로 감정평가대상 토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 세항목으로 분류하여 비교함.

조 건	구 분		격차율	비 고
	항 목	세 항 목	본건(1,3) /표준지(#B)	
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	본건은 표준지대비 대체로 유사함.
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건은 표준지대비 대체로 유사함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설 과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.02	본건은 표준지대비 이용상황 등에서 다소 우세함.
	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, 오수처리장 등의 유무			
	특별고압선 등과의 거리			
획 지 조 건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지	1.00	본건은 표준지대비 대체로 유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건은 표준지대비 대체로 유사함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기 타 조 건	기 타	장래의 동향, 기타	1.00	본건은 표준지대비 대체로 유사함.
누 계			<b>1.020</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 그 밖의 요인 보정

### 1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241- 36538,1991. 12. 28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.7.13선고 93누 2131)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 감정평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

### 2) 가격자료

#### (1) 거래사례

거래 사례 # 가	소재지	경기도 부천시 원미구 상동 577-**				
	구 분	용도지역	지목	면적(m <sup>2</sup> )	개별공시지가(원/m <sup>2</sup> )	거래가격(원)
		용 도		총면적(m <sup>2</sup> )	사용승인일자	거래시점
	토 지	1종일주	대	195	2,063,000	1,005,000,000
	건 물	단독주택		295.26	2007.06.14	2024.07.26
	토지단가	$[1,005,000,000 - \{(1,500,000 \times 33 / 50 \times 295.26)\} / 195 \approx @3,654,834\text{원/m}^2$ $[\text{거래가격} - \{(\text{재조달원가} \times \text{잔존연수}/\text{내용연수}) \times \text{건물면적}\} / \text{토지면적} = \text{토지거래단가}$				
	토지특성	세장형 평지, 소로한면				
	건물구조	철근콘크리트구조 기타지붕, 경사지붕 지상3층				

※ 토지단가 = (거래가격 - 건물추정가격) ÷ 토지면적

※ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.

※ 위 건물추정가격은 공부상 건물구조의 일반적인 재조달원가에 내용연수 및 잔존연수 등을 고려하여 산정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

거래 사례 # 나	소재지	경기도 부천시 원미구 상동 581-*				
	구 분	용도지역	지목	면적(m <sup>2</sup> )	개별공시지가(원/m <sup>2</sup> )	거래가격(원)
		용 도		총면적(m <sup>2</sup> )	사용승인일자	거래시점
	토 지	1종일주	대	206.6	2,041,000	1,180,000,000
	건 물	단독주택		351.37	2002.11.26	2023.06.01
토지단가	$[1,180,000,000 - \{(1,600,000 \times 30 / 50 \times 351.37)\} / 206.6 \approx @4,078,823\text{원/m}^2$ [거래가격 - {(재조달원가 × 잔존연수/내용연수) × 건물면적}] / 토지면적 = 토지거래단가					
토지특성	사다리형 평지, 소로각지					
건물구조	철근콘크리트구조 콘크리트평슬래브지붕 지상3층					

## (2) 감정평가사례

기호	소재지	지목	면적(m <sup>2</sup> )	용도지역(이용상황)	토지단가(원/m <sup>2</sup> )	토지감정평가액(원)	감정평가목적
							기준시점
#1	상동 578-**	대	217.4	1종일주(단독주택)	3,550,000	771,770,000	경매 2022.10.20
#2	상동 583-*	대	227.8	1종일주(단독주택)	3,580,000	815,524,000	담보 2024.01.22
#3	상동 584-*	대	216.6	1종일주(주거기타)	3,840,000	831,744,000	담보 2023.10.27
#4	상동 579-*	대	627	1종일주(주상용)	3,490,000	2,188,230,000	담보 2023.05.26

※ 토지단가 = 토지 감정평가액 / 토지면적

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (3) 인근 유사 토지의 지가수준

용도지역	주위환경	표준적이용	접면도로 등	시세수준(원/㎡)	비고
1종일주	주택지대	주거용 및 주상용	소로변	3,400,000 ~ 3,800,000	실거래가자료 및 현장조사 등

## (4) 인근 유사 부동산 낙찰가율 통계 분석

지역통계		경기도			부천시 원미구			상동		
기간	용도	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수
1년간 평균	단독 주택	66.42%	68.86%	346	75.77%	71.86%	4	-	-	-
1년간 평균	근린 주택	75.46%	75.84%	130	48.35%	48.35%	2	48.35%	48.35%	2

## 3) 보정치 산정

### (1) 산정방식(표준지 기준)

$\frac{\text{사례 토지단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인의 비교} \times \text{개별요인의 비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$
--

### (2) 사례 선정

선정사례	표준지 #B	거래사례 #가
선정의견	상기 인근 사례 중 비교표준지와 동일 사례로 비교성이 있는 사례를 선정하였음.	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (3) 격차율 산정

※ 비교표준지 #B 격차율 산정

사례 기호	사례단가 (원/m <sup>2</sup> )	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )	격차율
표준지 기호	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )						
#가	3,654,834	1.00	1.00757	1.00	1.000	3,682,501	1.754
#B	2,060,000	—	1.01912	—	—	2,099,387	
사정보정	별도의 사정이 개입되지 않은 정상적인 비교사례로 판단됨.						
시점수정	【경기도 부천시 원미구 주거지역】 2024. 07. 26 ~ 2024. 11. 28						
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.						
개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비교표준지는 사례대비 대체로 유사함.							

## (4) 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 보정치	1.75
결정 의견	상기에서 산정한 격차율과 본 건 인근의 지가수준, 거래사례, 감정평가 사례 및 감정평가 목적 등을 종합적으로 참작하여 75% 상향 보정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 7. 토지 시산가액 산정

### 1) 토지단가 산정

기호	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )	결정단가 (원/m <sup>2</sup> )
1, 3	2,060,000	1.01912	1.00	1.020	1.75	3,747,406	<b>3,750,000</b>

### 2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	사정면적(m <sup>2</sup> )	단가(원/m <sup>2</sup> )	시산가액(원)	비 고
1, 3	423	3,750,000	1,586,250,000	
<b>합계</b>	<b>423</b>	-	<b>1,586,250,000.-</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 개요

감정평가 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 사례 물건의 거래사례와 비교하여 감정평가 대상물건의 현황에 맞게 시점수정 및 사정보정 등을 가하여 결정되는 가액임.

### 2. 거래사례 선정

거래 사례 # 나	소재지	경기도 부천시 원미구 상동 581-*				
	구 분	용도지역	지목	면적(m <sup>2</sup> )	개별공시지가(원/m <sup>2</sup> )	거래가격(원)
		용 도		총면적(m <sup>2</sup> )	사용승인일자	거래시점
	토 지	1종일주	대	206.6	2,041,000	1,180,000,000
	건 물	단독주택		351.37	2002.11.26	2023.06.01
토지단가	$[1,180,000,000 - \{(1,600,000 \times 30 / 50 \times 351.37)\} / 206.6 = @4,078,823\text{원/m}^2$ $[\text{거래가격} - \{(\text{재조달원가} \times \text{잔존연수}/\text{내용연수}) \times \text{건물면적}\} / \text{토지면적} = \text{토지거래단가}$					
토지특성	사다리형 평지, 소로각지					
건물구조	철근콘크리트구조 준불연판넬지붕 지상3층					

※ 토지단가 = (거래가격 - 건물추정가격) ÷ 토지면적

※ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.

※ 위 건물추정가격은 공부상 건물구조의 일반적인 재조달원가에 내용연수 및 잔존연수 등을 고려하여 산정하였음.

거래사례 선정의견	위 거래사례는 감정평가대상 부동산의 인근지역, 동일수급권내 소재하는 사례로서, 용도지역, 공법상 제한사항 및 실제 이용 상황과 주위 환경 등 본건과 비교 유사성이 높은 위 거래사례를 비교사례로 선정함.
--------------	--

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 사정보정

사정보정치	1.00
결정 의견	상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.

### 4. 시점수정

구 분	기 간	지가변동률(%)	시점수정
경기도 부천시 원미구 주거지역	2023.06.01 ~ 2024.11.28	3.404	1.03404

### 5. 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.00
결정 의견	동일한 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 동일함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 개별요인 비교

조 건	구분		격차율	비고
	항 목	세 항 목	본건(1,3) /사례(#나)	
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	0.90	본건은 사례대비 가로의 계통 및 연속성 등에서 열세함.
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건은 사례대비 대체로 유사함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설 과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.02	본건은 사례대비 이용상황 등에서 우세함.
	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, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리			
획 지 조 건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지	1.00	본건은 사례대비 대체로 유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건은 사례대비 대체로 유사함.
	규제정도	기타규제(입체이용제한 등)		
기 타 조 건	기 타	장래의 동향, 기타	1.00	본건은 사례대비 대체로 유사함.
누계			<b>0.918</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 7. 토지단가 산정

기호	거래단가 (원/m <sup>2</sup> )	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )	결정단가 (원/m <sup>2</sup> )
1, 3	4,078,823	1.00	1.03404	1.00	0.918	3,871,818	3,870,000

## 8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사정면적(m <sup>2</sup> )	단가(원/m <sup>2</sup> )	시산가액(원)	비 고
1, 3	423	3,870,000	1,637,010,000	
<b>합계</b>	<b>423</b>	-	<b>1,637,010,000.-</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 다. 토지가액의 결정

### 1. 각 방법에 의한 시산가액

구 분	공시지가기준법(원)	거래사례비교법(원)	비 고
토지	1,586,250,000	1,637,010,000	-

### 2. 토지가액의 결정

거래사례비교법에 의한 시산가액이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 지지하고 있어 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 있다고 판단하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지가액으로 결정함.

기호	사정면적(m <sup>2</sup> )	단가(원/m <sup>2</sup> )	토지가액(원)	비 고
1, 3	423	3,750,000	1,586,250,000	-
합계	423	3,750,000	1,586,250,000.-	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 건물가액 산출

### 1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용함.

### 2. 재조달원가의 산정

#### 1) 표준단가 결정

##### (1) 한국부동산연구원 건축물 재조달원가자료집

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트조/평지붕	3	1,640,000	50 (45~55)
01-05-0-09	다가구주택	철근콘크리트조/평지붕	3	1,606,000	50 (45~55)
03-01-05-09	점포및상가	철근콘크리트조/평지붕	3	1,299,000	50 (45~55)

##### (2) 표준단가 결정

상기에서 제시된 표준단가 결정을 위한 참고자료 등을 고려하되, 실제 투하된 공사비용 및 마감자재의 수준, 기본 설비의 사양 등 건축비 관련 사항을 종합적으로 참고하여 표준단가를 아래와 같이 결정함.

구분	구조	표준단가 (원/㎡)	비고
2	철근콘크리트조	1,050,000	근린생활시설
		1,500,000	주택(기존부분)
		1,400,000	주택(증축부분)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 부대설비 보정단가 결정

본건 건물에 설치된 전기설비, 위생설비, 난방설비 등 부대설비 내역을 종합적으로 참작하여 부대설비 보정단가를 아래와 같이 결정함.

구 분	보정단가(원/m <sup>2</sup> )	비 고
2	150,000	1층~3층

## 3) 재조달원가 산정

상기 표준단가와 부대설비 보정단가 등을 고려하여 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

구 분	표준단가(원/m <sup>2</sup> )	보정단가(원/m <sup>2</sup> )	재조달원가(원/m <sup>2</sup> )	비 고
2	1,050,000	150,000	1,200,000	근린생활시설
	1,500,000	150,000	1,650,000	주택(기존부분)
	1,400,000	150,000	1,550,000	주택(증축부분)

## 3. 감가수정 및 건물단가 결정

### 1) 감가수정 방법의 결정

『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 대상건물의 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법으로 결정하였음.

### 2) 잔존 내용연수 결정

구 분	사용승인일자	총 내용연수	경과연수	잔존 내용연수	비 고
2	2003.08.04	50	21	29	기존부분
	2007.01.08	50	17	33	증축부분

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3) 건물단가 결정

구 분	용 도	재조달원가 (원/m <sup>2</sup> )	잔존 내용연수	총 내용연수	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	비 고
2	근린생활시설	1,200,000	29	50	696,000	1층(기존부분)
	근린생활시설	1,200,000	33	50	792,000	1층(증축부분)
	주택	1,650,000	29	50	957,000	2층(기존부분)
	주택	1,550,000	33	50	1,020,000	2층(증축부분)
	주택	1,650,000	29	50	957,000	3층(기존부분)
	주택	1,550,000	33	50	1,020,000	3층(증축부분)

### 4. 건물가액 결정

구 분	사정면적(m <sup>2</sup> )	단가(원/m <sup>2</sup> )	건물가액(원)	비 고
2	110.06	696,000	76,601,760	1층(기존부분)
	97.56	792,000	77,267,520	1층(증축부분)
	114.75	957,000	109,815,750	2층(기존부분)
	115.35	1,020,000	117,657,000	2층(증축부분)
	114.75	957,000	109,815,750	3층(기존부분)
	92.97	1,020,000	94,829,400	3층(증축부분)
<b>합계</b>	<b>645.44</b>		<b>585,987,180</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## V . 감정평가액 결정 의견

### 1. 감정평가액

구 분	사정면적(m <sup>2</sup> )	단가(원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	비 고
토 지	423	3,750,000	1,586,250,000	
건 물	645.44	-	585,987,180	
제시외건물	35.5	-	16,990,000	
합 계			₩2,189,227,180.-	

### 2. 결정 의견

상기 감정평가액은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』에 근거한 공시지가기준법 및 원가법에 의한 토지 및 건물의 감정평가액으로 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법 및 원가법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적 상 적정한 것으로 판단됨.

# 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 원미구 상동	580-3	대	제1종 일반주거지역	207.6	423	3,750,000	1,586,250,000	일단지
3	"	580-4	대	제1종 일반주거지역	215.4				
2	경기도 부천시 원미구 상동  [도로명주소] 경기도 부천시 원미구 상이로67번길 32-7	580-3, 580-4	제1종 근린생활 시설 및 다가구 주택	철근콘크리트조 경사슬라브지붕 3층  1층  2층  3층	207.62	110.06	696,000	76,601,760	1,200,000 x 29/50  (2003.08.04)
						97.56	792,000	77,267,520	1,200,000 x 33/50  (2007.01.08)
					230.1	114.75	957,000	109,815,750	1,650,000 x 29/50  (2003.08.04)
						115.35	1,020,000	117,657,000	1,550,000 x 33/50  (2007.01.08)
					207.72	114.75	957,000	109,815,750	1,650,000 x 29/50  (2007.01.08)
						92.97	1,020,000	94,829,400	1,550,000 x 33/50  (2007.01.08)

# 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	
	<b>소 계</b>							<b>₩2,172,237,180</b>	
㉠	(제시외건물) 경기도 부천시 원미구 상동	580-3	창고	샷시조 슬라브지붕	(15.6)	15.6	300,000	4,680,000	관찰감가
㉡	"	580-4	테라스	샷시조 슬라브지붕	(14)	14	500,000	7,000,000	관찰감가
㉢	"	580-4	발코니	철근콘크리트조 슬라브지붕	(5.9)	5.9	900,000	5,310,000	관찰감가
	<b>소 계</b>							<b>₩16,990,000</b>	
	<b>합 계</b>							<b>₩2,189,227,180.-</b>	
				이	하	여	백		

# 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 부천시 원미구 상동 소재 ‘상미초등학교’ 서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 아파트, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서, 제반 입지여건은 보통시 됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하고 있음.

## (3) 형태 및 이용상태

2필지 일단의 사다리형 토지로 주상용 건부지로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

본건은 동측으로 노폭 약 8미터 내외의 포장도로와 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1, 3) 토지 공히, 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(상동지구 지구단위계획구역), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(상미초-부천교육지원청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(예아뜨유치원-부천교육지원청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

# 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) |                |

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상으로 기타 사항은 "감정평가액의 산출근거 및 결정 의견- 1. 감정평가 개요- 7. 그 밖의 사항" 참고하시기 바랍니다.

# 건물감정평가요항표

- |                            |                         |                                    |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| (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

철근콘크리트조 경사슬라브지붕 3층 건물로서,  
외벽: 벽돌치장 마감 및 철판붙임 마감 등,  
창호: 샷시 창호임.

## (2) 이용상태

본건은 근린생활시설 및 주택 등으로 이용중임.

## (3) 설비내역

본건은 위생설비, 급배수설비, 난방설비 등이 되어 있음.

## (4) 부합물 및 종물

후첨 <지적도 및 건물개황도> 참조 바람.

## (5) 공부와의 차이

없음.

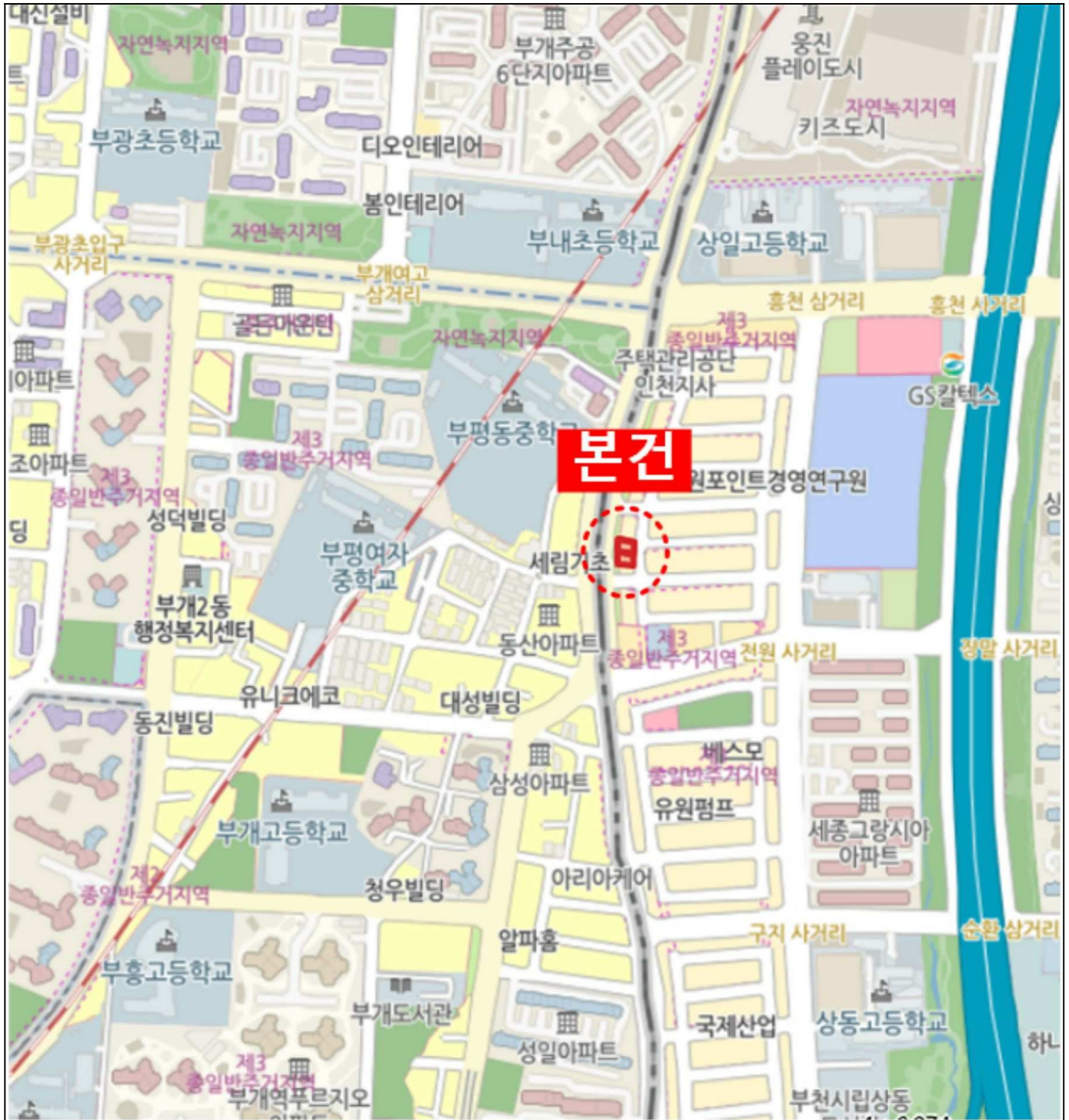
## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상으로 기타 사항은 "감정평가액의 산출근거 및 결정 의견- 1. 감정평가 개요- 7. 그 밖의 사항" 참고하시기 바람

# 광역 위치도



소재지	경기도 부천시 원미구 상동 580-3, 580-4
-----	-----------------------------



# 위 치 도

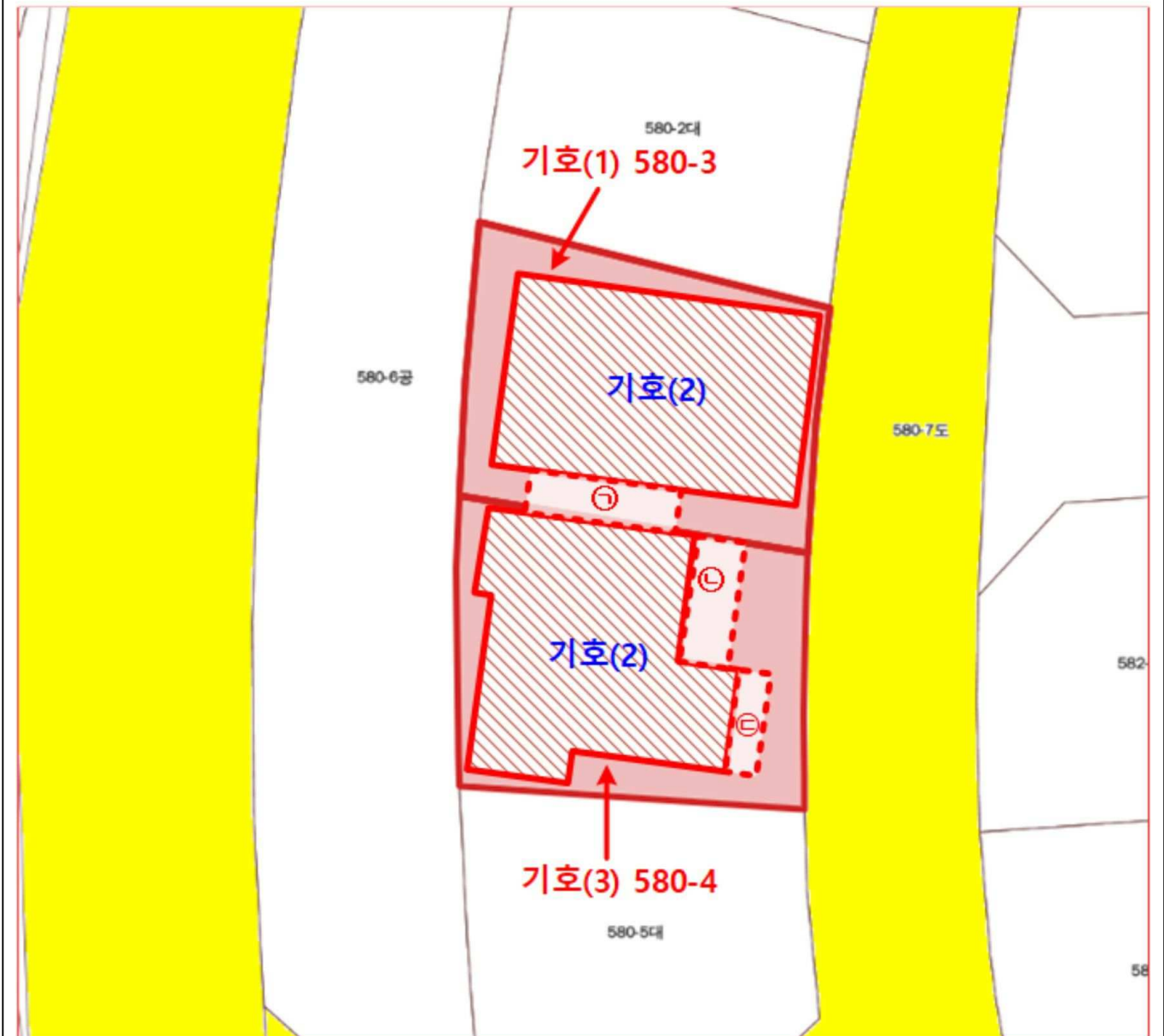


소재지 경기도 부천시 원미구 상동 580-3, 580-4



# 지 적 도

<Non Scale>



# 건물개황도

## <Non Scale>



( 1층 : 공부면적 207.62㎡ )



( 2층 : 공부면적 230.1㎡ )

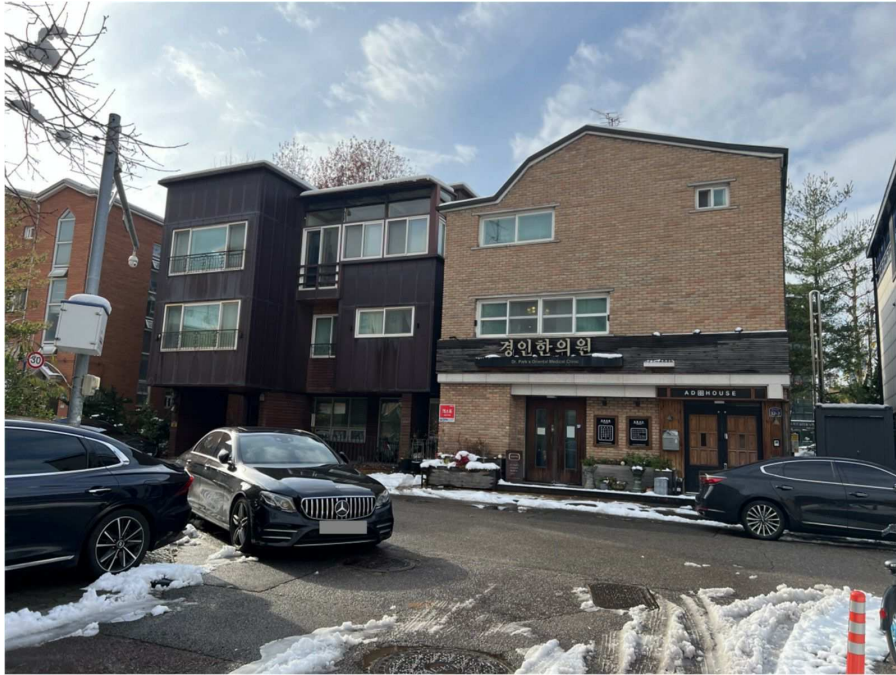


( 3층 : 공부면적 207.72㎡ )

### <제시외 건물>

- ㉠샷시조 슬라브지붕 2층소재(창고) 약 15.6㎡
- ㉡샷시조 슬라브지붕 3층소재(테라스) 약 14㎡
- ㉢철근콘크리트조 슬라브지붕 3층소재(발코니) 약 5.9㎡

# 사 진 용 지



본건전경



본건전경

# 사 진 용 지



주위환경



기존건물부분

# 사 진 용 지



증축부분



제시외건물