

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 미주건설
소유물건(2025타경33290)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원 사법보좌관
송애순

감정평가서번호: WA-250418-001

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.

웨이브 감정평가사사무소

(토지 및 건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
이 지 하

| | | | | | | |
|----------------------------|------------------------------------|-------------|-------------------------|-------------|---------------------|-------------|
| 감정평가액 | 구억일천오백육십삼만오천칠백이십원정(₩915,635,720.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 인천지방법원 부천지원 사법보좌관 송애순 | 감정평가 목 적 | 법원경매 | | | |
| 제출처 | 인천지방법원 부천지원 경매1계 | 기준가치 | 시장가치 | | | |
| 소유자 (대상업체명) | 주식회사 미주건설 (2025타경33290) | 감정평가 조 건 | - | | | |
| 목록표시 근 거 | 귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등 | 기준시점 | 조 사 기 간 | 작 성 일 | | |
| 기 타 참고사항 | - | 2025.04.24 | 2025.04.18 ~ 2025.04.24 | 2025.04.24 | | |
| 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 | 445.70 | 토지 | 445.70 | - | 710,563,000 |
| | 건물 | 98.81 | 건물 | 98.81 | - | 172,719,880 |
| | 건물 | 36.27 | 건물 | 36.27 | - | 32,352,840 |
| 합 계 | | | | | ₩915,635,720 | |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 | | | | | | |
| " 별 지 참 조 " | | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 평가개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 김포시 양촌읍 석모리 소재 '연운사' 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 인천지방법원 부천지원의 법원경매목적용을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정, 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 감정평가방법

본건 토지가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조 등에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 시산가액을 산출하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례, 가격자료 등을 참고하였으며, 다른 평가방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 시산가액의 합리성을 검토하였음.

본건 건물가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 원가법을 적용하여 감정평가액을 산출하되, 본건 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 거래사례 포착이 힘들고, 수익환원법 적용이 어려운 바, 주된 평가방법인 원가법 외에 다른 감정평가방법을 적용함이 곤란하여, 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 실지조사 실시기간 및 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025-04-24 자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025-04-24임.

6. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거함.

나. 본건 토지의 위치와 지적경계는 지적공부, 위성사진 등을 이용하여 현황을 조사하였으며, 이웃 토지와 의 경계 등 정확한 지적관련사항 등은 정밀지적측량 등을 요하니 경매진행시 참고하시기 바람.

다. 본건 건물의 내부 구조 및 이용상태 등은 관계인의 폐문부재로, 관련 공부, 표준적인 이용상태 및 현지조사한 사정 등을 참조하여 작성하였음.

라. 본건기호 #2는 공유지분 토지로서, 전체 면적을 기준으로 평가하되, 면적사정은 귀 의뢰 면적에 의하였음.

마. 본건 기호 #3,4는 관계인의 폐문부재로 누수, 결로, 마감자재 등의 확인이 불가능하여, 부득이 하게 인근 유사물건의 통상적인 이용상황을 기준하여 평가하였으므로 경매진행시 반드시 재확인 하시기 바람.

바. 본건 기호#2는 공유지분 토지로서, 용도지역이 보전녹지지역, 자연녹지지역에 걸쳐 있으나, 본 건 #1)토지의 금액을 기준으로 하여 도로로 이용되는 개별요인 비교치를 적용하여 평가하였으며, 면적사정은 귀 의뢰 면적에 의하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상 물건 개요

1. 토지

| 기호 | 소재지 | 이용 상황 | 용도지역 | 지목 | 면적(m ²) | 형상 지세 | 개별공시 지가(원/m ²) |
|----|-----------------------|----------|------|----|---------------------|------------|-------------------------------|
| 1 | 김포시 양촌읍 석모리 931-4 | 단독주택 | 자연녹지 | 대 | 373 | 부정형 완경사 | 674,700 |
| 2 | 김포시 양촌읍 석모리 931-64 | 도로등 | 자연녹지 | 도 | 1,230 | - | 202,800 |

※ 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

2. 건물

| 기호 | 구조 | 의뢰면적(m ²) | 공부상용도 | 층수 | 사용승인일 | 비고 |
|----|---------|-----------------------|-------|-----|------------|----|
| 3 | 철근콘크리트조 | 49.88 | 단독주택 | 1층 | 2020-05-08 | - |
| 3 | 철근콘크리트조 | 48.93 | 단독주택 | 2층 | 2020-05-08 | - |
| 4 | 철근콘크리트조 | 36.27 | 주차장 | 지1층 | 2021-04-30 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 토지 감정평가액 산출근거

III-1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 산출개요

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

2. 비교표준지의 선정

가. 비교표준지 공시지가

『감정평가에 관한 규칙』제14조 제1항에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 아래의 표준지를 선정하여 비준함.

[공시기준일 : 2025년 1월 1일]

| 기호 | 소재지 | 지목 | 면적(m ²) | 이용 상황 | 용도지역 | 도로교통 | 형상 지세 | 공시지가 (원/m ²) |
|----|-------------------|----|---------------------|----------|------|-------|------------|-----------------------------|
| A | 양촌읍 석모리 930-10 | 대 | 259.0 | 단독 | 자연녹지 | 세로(가) | 사다리 완경사 | 688,400 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정

가. 시점수정은 공시기준일 현재의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로서 지가 변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나 생산자물가상승률은 일반재화의 물가변동을 반영한 거시경제지표로서 국지적인 토지의 가치 변동을 반영하기에는 적합하지 않으므로 적용하지 않음.

나. 따라서 국토교통부 장관이 월별로 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도 지역별 지가변동률을 활용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 시점수정치를 산정하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 지가변동률을 추정 적용함.

| 기호 | 지가변동률(%) | 비고 |
|----|----------|--|
| A | 1.00644 | 경기도 김포시 (25.01.01~25.04.24) (녹지) 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.299 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.175 $(1 + 0.00299) * (1 + 0.00175 * 55/28)$ ≒ 1.00644 |

4. 지역요인 비교(가치형성요인)

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일함(1.00).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인 비교(가치형성요인)

가. 개별요인 비교항목

[주택지대 개별요인]

| 조건 | 항목 | 세항목 |
|-------|-------------------|--------------------------------------|
| 가로조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 |
| 접근조건 | 교통시설과의 접근성 | 인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 |
| | 상가와의 접근성 | 인근상가와의 거리 및 편의성 |
| | 공공 및 편익시설과의 접근성 | 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서등과의 거리 및 편의성 |
| 환경조건 | 일조 등 | 일조, 통풍 등 |
| | 자연환경 | 조망, 경관, 지반, 지질 등 |
| | 인근환경 | 인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성 등 |
| | 공급시설 및 처리시설의 상태 | 상수도, 하수도, 도시가스 |
| | 위험 및 혐오시설 등 | 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리 |
| 획지조건 | 면적, 접면너비, 깊이,형상 등 | 면적, 접면너비, 깊이 부정형지,삼각지, 자루형획지, 맹지 |
| | 방위, 고저 등 | 방위,고저,경사지 |
| | 접면도로 상태 | 각지, 2면획지, 3면획지 |
| 행정적조건 | 행정상의 규제정도 | 용도지역,지구,구역 등 기타규제(입체이용제한 등) |
| 기타조건 | 기타 | 장래의 동향, 기타 |

나. 개별요인 비교치

| 일련 번호 | 비교 표준지 | 가로 | 접근 | 자연 | 획지 | 행정 | 기타 | 개별요인 비교치 |
|------------------------------|-----------|------|------|------|------|------|------|-------------|
| 1 | A | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.98 | 1.00 | 1.00 | 0.980 |
| 본건은 표준지에 비해 형상 등 획지조건에서 열세함. | | | | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

| 일련 번호 | 비교 표준지 | 가로 | 접근 | 자연 | 획지 | 행정 | 기타 | 개별요인 비교치 |
|----------|--|------|------|------|------|------|------|-------------|
| 2 | A | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.98 | 1.00 | 0.33 | 0.323 |
| | 본건은 표준지에 비해 형상 등 획지조건에서 열세, 도로로 이용중이므로 기타조건에서 열세함. | | | | | | | |

6. 그 밖의 요인의 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제5호, 대법원 판례[2003다 38207판결 (2004.05.14 선고), 2002두 5054판결 (2003.07.25 선고)], 국토교통부 유권해석[건설부토정30241-36538 (1991.12.28)] 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근지역의 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하였음.

나. 인근지역 유사 감정평가사례 또는 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서, 한국감정평가사협회]

| 기호 | 소재지 | 지목 | 면적(m ²) | 용도지역 | 토지단가 (원/m ²) | 감정평가목적 |
|----|--------------------|----|---------------------|--------|-----------------------------|------------|
| | | | | | | 기준(거래)시점 |
| 가 | 양촌읍 석모리 931-** | 대 | 329.0 | 자연녹지지역 | 1,698,424 | 실거래 |
| | | | | | | 2021-05-21 |
| 나 | 양촌읍 석모리 930-*** | 대 | 394.0 | 자연녹지지역 | 1,624,067 | 실거래 |
| | | | | | | 2021-09-15 |

※사례(가) 토지단가

| | |
|------|---|
| 건물내용 | 철콘, 단독, 93.55m ² , 사용승인일 : 2019-11-29, 관찰감가 적용 |
| 건물가액 | 1,500,000 * 49/50 * 93.55 = 137,518,500원 |
| 토지단가 | (696,300,000 - 137,518,500) / 329 = 1,698,424원 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※사례(나) 토지단가

| | |
|------|---|
| 건물내용 | 철콘, 단독:99.45㎡, 주차장:39.38, 사용승인일 : 2021.03.02, 관찰감가 적용 |
| 건물가액 | 1,400,000 * (99.45 + 39.38 * 0.3) = 155,769,600원 |
| 토지단가 | (795,652,000 - 155,769,600) / 394 ≒ 1,624,067원 |

다. 격차율 산정

1) 적용사례의 선정

표준지의 용도지역, 이용상황, 지리적 접근성, 공법상제한, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 및 평가사례 중 아래의 사례를 선정하였음.

| 기호 | 소재지 | 지목 | 토지면적 | 용도지역 | 토지단가 (원/㎡) | 감정평가목적 |
|----|----------------|----|------|--------|------------|-------------------|
| | | | | | | 기준(거래)시점 |
| 가 | 양촌읍 석모리 931-** | 대 | 329 | 자연녹지지역 | 1,698,424 | 실거래 2021-05-21 |

2) 산식

$$\begin{array}{l}
 \text{사례기준} \\
 \text{비교표준지 가격} \\
 \hline
 \text{기준시점} \\
 \text{비교표준지 가격}
 \end{array}
 =
 \begin{array}{l}
 \text{비교} \\
 \text{사례} \\
 \hline
 \text{비교표준지}
 \end{array}
 \times
 \begin{array}{l}
 \text{시점} \\
 \text{수정} \\
 \hline
 \text{시점수정}
 \end{array}
 \times
 \begin{array}{l}
 \text{지역} \\
 \text{요인} \\
 \hline
 \text{시점수정}
 \end{array}
 \times
 \begin{array}{l}
 \text{개별} \\
 \text{요인} \\
 \hline
 \text{시점수정}
 \end{array}
 =
 \text{격차율}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 그 밖의 요인 보정치 산정

[비교표준지 A]

| 구분 | 단가(원/㎡) | 사정 보정 | 시점 수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 산정가격 (원/㎡) | 격차율 | |
|------------------------------|-----------|-----------------------------------|---------|-------|-------|------------|-------|-------|
| 가 | 1,698,424 | 1.00 | 1.09821 | 1.00 | 0.980 | 1,827,922 | 2.638 | |
| A | 688,400 | - | 1.00644 | - | - | 692,833 | | |
| 산정 내용 | 사정보정 | 특별한 사정이나 개별적 동기가 없는 정상적인 사례로 보임 | | | | | | |
| | 시점수정 | 경기도 김포시 (21.05.21~25.04.24) (녹지) | | | | | | |
| | 지역요인 | 표준지와 사례(전례)는 인근지역에 위치하여 지역요인 동일함. | | | | | | |
| | 개별요인 | 가로 | 접근 | 환경 | 획지 | 행정 | 기타 | 비교치 |
| | | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.98 | 1.00 | 1.00 | 0.980 |
| 표준지는 사례에 비해 각지 등 획지조건에서 열세함. | | | | | | | | |

4) 그 밖의 요인 보정치 결정

유사토지의 거래사례, 평가전례 및 인근지역의 지가수준, 평가목적 등을 종합 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

| 비교표준지 기호 | 그 밖의 요인 보정치 |
|----------|-------------|
| A | 2.63 |

7. 공시지가 기준법에 의한 시산가액(공시지가 기준가격)

| 기호 | 표준지 공시지가(원/㎡) | 시점수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 그밖의 요인 | 산정단가 (원/㎡) | 적용단가 (원/㎡) |
|----|---------------|---------|-------|-------|--------|------------|------------|
| 1 | 688,400 | 1.00644 | 1.00 | 0.980 | 2.63 | 1,785,709 | 1,790,000 |
| 2 | 688,400 | 1.00644 | 1.00 | 0.323 | 2.63 | 588,555 | 590,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III-2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법

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

2. 비교거래사례의 선정

대상 부동산의 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 소재하는 사례로서, 용도지역, 이용상황 등이 유사하고 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 높은 아래의 사례를 선정하였음.

| 기호 | 소재지 | 지목 | 면적(m ²) | 용도지역 | 토지단가 (원/m ²) | 거래시점 |
|----|--------------------|----|---------------------|--------|-----------------------------|------------|
| 나 | 양촌읍 석모리 930-*** | 대 | 394 | 자연녹지지역 | 1,624,067 | 2021-09-15 |

3. 사정보정

상기 거래사례의 경우 특별한 사정의 개입 등이 없는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

| 기호 | 지가변동률(%) | 비고 |
|----|----------|---|
| 나 | 1.08653 | 경기도 김포시 (21.09.15~25.04.24) (녹지) 2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.294 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.258 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.246 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.284 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 3.223 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 1.507 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 2.067 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.299 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.175 $(1 + 0.00294 * 16/30) * (1 + 0.00258) * (1 + 0.00246) * (1 + 0.00284) * (1 + 0.03223) * (1 + 0.01507) * (1 + 0.02067) * (1 + 0.00299) * (1 + 0.00175 * 55/28)$ ≈ 1.08653 |

5. 지역요인 비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.

6. 개별요인 비교

| 일련번호 | 가로 | 접근 | 환경 | 획지 | 행정 | 기타 | 비교치 |
|----------------------------|------|------|------|------|------|------|-------|
| 1 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.000 |
| 본건은 사례와 대등함. | | | | | | | |
| 2 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.33 | 0.330 |
| 본건은 도로로 이용중이므로 기타요인에서 열세함. | | | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

| 기호 | 거래단가 (원/㎡) | 사정 보정 | 시점수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 산정단가 (원/㎡) | 적용단가 (원/㎡) |
|----|---------------|----------|---------|----------|----------|---------------|---------------|
| 1 | 1,624,067 | 1.00 | 1.08653 | 1.00 | 1.000 | 1,764,598 | 1,760,000 |
| 2 | 1,624,067 | 1.00 | 1.08653 | 1.00 | 0.330 | 582,317 | 580,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III-3. 토지 감정평가액 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액

| 기호 | 공시지가기준법(원/㎡) | 거래사례비교법(원/㎡) |
|----|--------------|--------------|
| 1 | 1,790,000 | 1,760,000 |
| 2 | 590,000 | 580,000 |

2. 인근 지가수준의 검토

인근지역 유사부동산의 지가수준은 단위면적당 1,700,000 ~1,800,000원 내외 수준이며, 위치별 금액수준이 상이함.

3. 시산가액의 합리성 검토 및 토지의 감정평가액 결정

상기 산정된 시산가액을 검토한 결과, 양 시산가액이 유사하게 산출되었는 바, 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 | 토지 면적(㎡) | 적용단가 (원/㎡) | 감정평가액(원) |
|----|--------------------|----------|------------|-------------|
| 1 | 김포시 양촌읍 석모리 931-4 | 373.0 | 1,790,000 | 667,670,000 |
| 2 | 김포시 양촌읍 석모리 931-64 | 72.7 | 590,000 | 42,893,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 건물 감정평가액 결정

1. 개요

본 건물에 대한 평가는 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 고려한 재조달원가에서 경제적 내용년수를 기준으로 감가수정을 적용하여 대상물건의 가액을 산출하는 원가법으로 평가하였음.

2. 재조달원가의 산정

가. 표준단가 참고

[한국부동산연구원, 건축물 재조달원가 자료집]

| 분류번호 | 용도 | 구조 | 급수 | 표준단가(원/㎡) | 내용연수 |
|-------------|------|-----------------------|----|-----------|---------------|
| 01-01-05-07 | 일반주택 | 철근콘크리트조/박공지붕/ 오지기와 | 2 | 2,210,000 | 50 (45~55) |
| 01-01-05-09 | 일반주택 | 철근콘크리트조/평지붕 | 3 | 1,749,000 | 50 (45~55) |

나. 부대설비 보정단가 결정

| 설비종류 | 보정단가 |
|------|----------|
| 전기설비 | 표준단가에 포함 |
| 기타설비 | |
| 위생설비 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 재조달원가의 산정

상기 제시한 표준단가 결정을 위한 참고자료 등을 고려하고, 사용자재의 품질, 시공방법 등을 비교하고 평가목적 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

| 기호 | 층수 | 구조 | 용도 | 내용연수 | 재조달원가 (원/m ²) | 비고 |
|----|-----|---------|------|------|------------------------------|----|
| 3 | 1층 | 철근콘크리트조 | 단독주택 | 50 | 1,900,000 | - |
| 3 | 2층 | 철근콘크리트조 | 단독주택 | 50 | 1,900,000 | - |
| 4 | 지1층 | 철근콘크리트조 | 주차장 | 49 | 950,000 | - |

라. 감가수정방법의 결정

감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적감가, 기능적감가 또는 경제적감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 감가수정방법으로는 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법, 정률법 및 상환기금법이 있음. 본건 감정평가에는 대상물건에 가장 적합한 방법이라고 판단되는 정액법을 적용하여 건물의 감정평가액을 결정하되, 관찰감가를 병용하였음.

3. 건물단가 산출

| 층 | 공부상용도 | 재조달 원가 (원/m ²) | 내용 연수 | 실제 경과 연수 | 유효 경과 연수 | 잔존 가치율 | 산출단가 (원/m ²) |
|-----|-------|----------------------------------|----------|----------------|----------------|-----------|-----------------------------|
| 1층 | 단독주택 | 1,900,000 | 50 | 4 | 4 | 46/50 | 1,748,000 |
| 2층 | 단독주택 | 1,900,000 | 50 | 4 | 4 | 46/50 | 1,748,000 |
| 지1층 | 주차장 | 950,000 | 49 | 3 | 3 | 46/49 | 892,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 건물 감정평가액 결정

| 기호 | 층 | 용도 | 산출단가 (원/m ²) | 공부면적 (m ²) | 감정평가액(원) |
|----|-----|------|-----------------------------|---------------------------|-------------|
| 3 | 1층 | 단독주택 | 1,748,000 | 49.88 | 87,190,240 |
| 3 | 2층 | 단독주택 | 1,748,000 | 48.93 | 85,529,640 |
| 4 | 지1층 | 주차장 | 892,000 | 36.27 | 32,352,840 |
| 합계 | | | | | 205,072,720 |

V. 감정평가액 결정 및 결정의견

1. 감정평가액

| 기호 | 지목 /층수 | 적용단가(원/m ²) | 감정평가액(원) |
|-----------|-----------|-------------------------|-------------|
| 토지 | 1 대 | 1,790,000 | 667,670,000 |
| | 2 도 | 590,000 | 42,893,000 |
| 건물 | 3 1층 | 1,748,000 | 87,190,240 |
| | 3 2층 | 1,748,000 | 85,529,640 |
| | 4 지1층 | 892,000 | 32,352,840 |
| | 건물 합계 | | |
| 감정평가액(합계) | | | 915,635,720 |

2. 감정평가액 결정의견

상기 평가선례와 거래사례 및 인근의 지가수준 등을 종합적으로 검토할 때 공시지가기준법에 의한 토지단가 및 원가법에 의한 건물단가의 합리성이 인정된다고 판단되므로 이를 근거로 상기와 같이 대상 부동산의 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 석모리 | 931-4 | 대 | 자연녹지지역 | 373 | 373 | 1,790,000 | 667,670,000 | |
| 2 | 경기도 김포시 양촌읍 석모리 | 931-64 | 도로 | 자연녹지지역 | 7.27 1,230 × --- 123 | 72.7 | 590,000 | 42,893,000 | |
| 3 | 경기도 김포시 양촌읍 석모리 | 931-4 | 위 지상 단독주택 | 철근콘크리트 구조 철근콘크리트 지붕 2층 1층 2층 | 49.88 48.93 | 49.88 48.93 | 1,748,000 1,748,000 | 87,190,240 85,529,640 | 1,900,000 × 46/50 1,900,000 × 46/50 |
| 4 | 경기도 김포시 양촌읍 석모리 | 931-4 | 위 지상 주차장 | 철근콘크리트 구조 슬래브지붕 지하1층 지1층 | 36.27 | 36.27 | 892,000 | 32,352,840 | 950,000 × 46/49 |
| 합 계 | | | | | | | | ₩915,635,720.- | |
| | | | | 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 김포시 양촌읍 석모리 소재 '연운사' 남서측 인근에 위치하며, 신규 단독주택이 밀집해 있는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호#1) 부정형의 완경사 토지로서, 단독주택 건부지로 이용중임.
기호#2) 부정형의 완경사 토지로서, 도로로 이용주임.

(4) 인접 도로상태

본건#1) 북측으로 4미터 내외의 막다른 도로에, 동측으로 5미터 내외의 도로에 접하고 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

본건#1)

도시지역, 자연녹지지역, 고도지구(공항공도제한해발112.86m~371.43m미만), 지구단위계획구역(김포한강2 공공주택지구), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공공주택지구<공공주택 특별법>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 진입표면구역<공항시설법>, 군사기지 및 군사시설 보호구역(육군17사단관할지역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(육군제17사단 협의지역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 하수처리구역(구래처리분구)<하수도법>, 토지거래계약에관한허가구역(허가구역 지정기간: 2024. 11. 16.~2029. 11. 15.)

<추가기재>본증명은간혹전산오류로인하여사실과다를수있으니인허가나토지거래전등지역지구

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) | |

등의편입여부를반드시관계부서에확인받으시기바랍니다.,개간사업 준공후 10년간 타용도 전용 제한 (건설도로과)

본건#2)

도시지역 , 보전녹지지역 , 자연녹지지역 , 고도지구(공항공도제한해발112.86m~371.43m미만) , 지구단위계획구역(김포한강2 공공주택지구), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공공주택지구<공공주택 특별법>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 진입표면구역<공항시설법>, 군사기지 및 군사시설 보호구역(육군17사단관할지역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(육군제17사단 협의지역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 하수처리구역(구래처리분구)<하수도법>, 토지거래계약에관한허가구역(허가구역 지정기간: 2024.11.16.~2029.11.15.)

(6) 제시목록 외의 물건

-

(7) 공부와의 차이

-

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임
기 타 : 없음.

건물감정평가요항표

(1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 종물

(2) 이용상태
(5) 공부와의 차이

(3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 건물의 구조

기호#3, 4)

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 2층 건물로서,
외벽 : 석재붙임 마감 등
창호 : 샷시 창호 등 임.

(2) 이용상태

기호#3) 단독주택으로 이용중임.

기호#4) 주차장으로 이용중임.

(3) 설비내역

기호#3)
기본적인 위생설비, 급 배수설비, 난방설비가 되어 있음.

기호#4)
전기설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

-

건물감정평가요항표

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

(5) 공부와의 차이

-

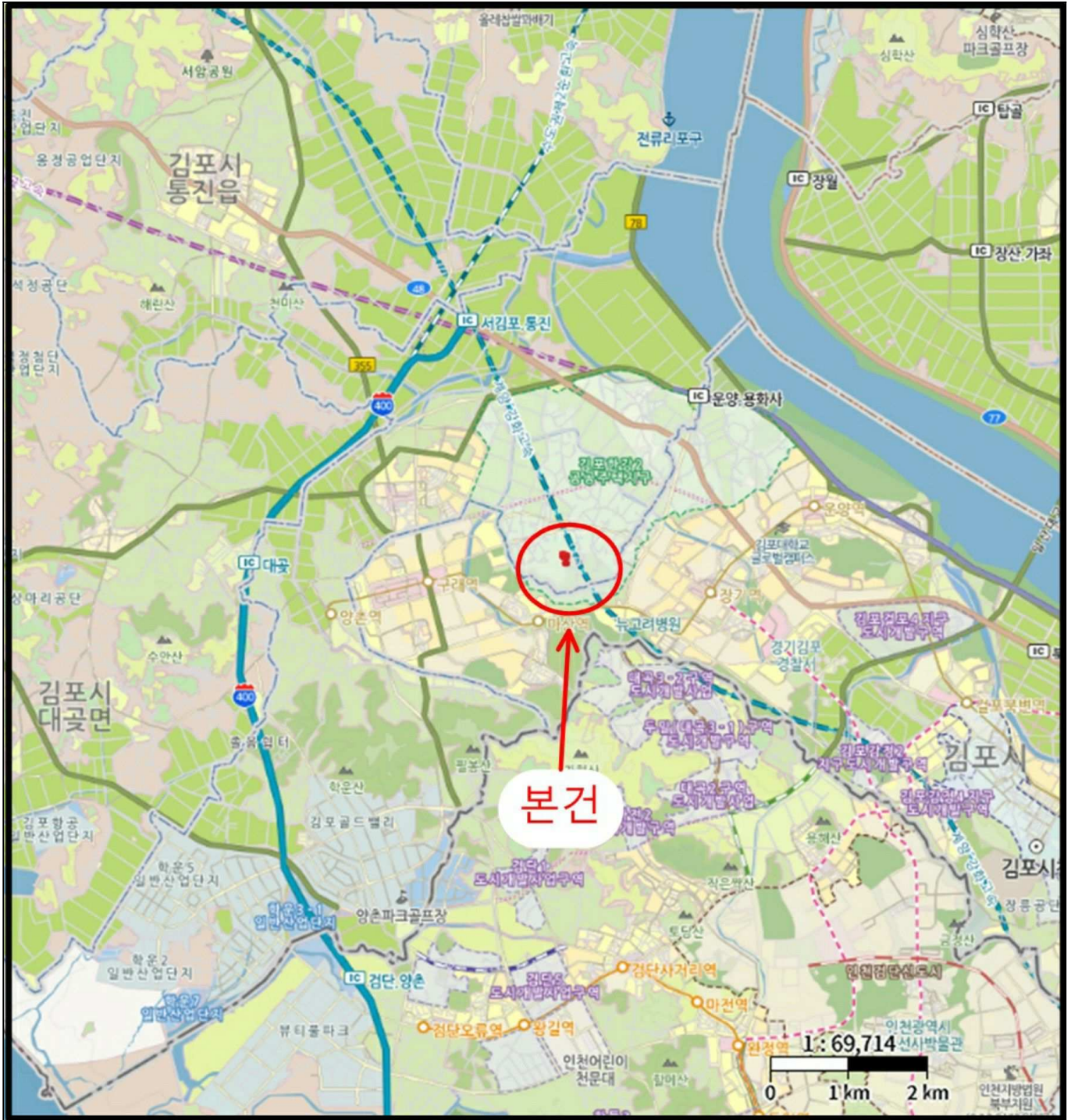
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상
기 타 : 없음.

광역위치도



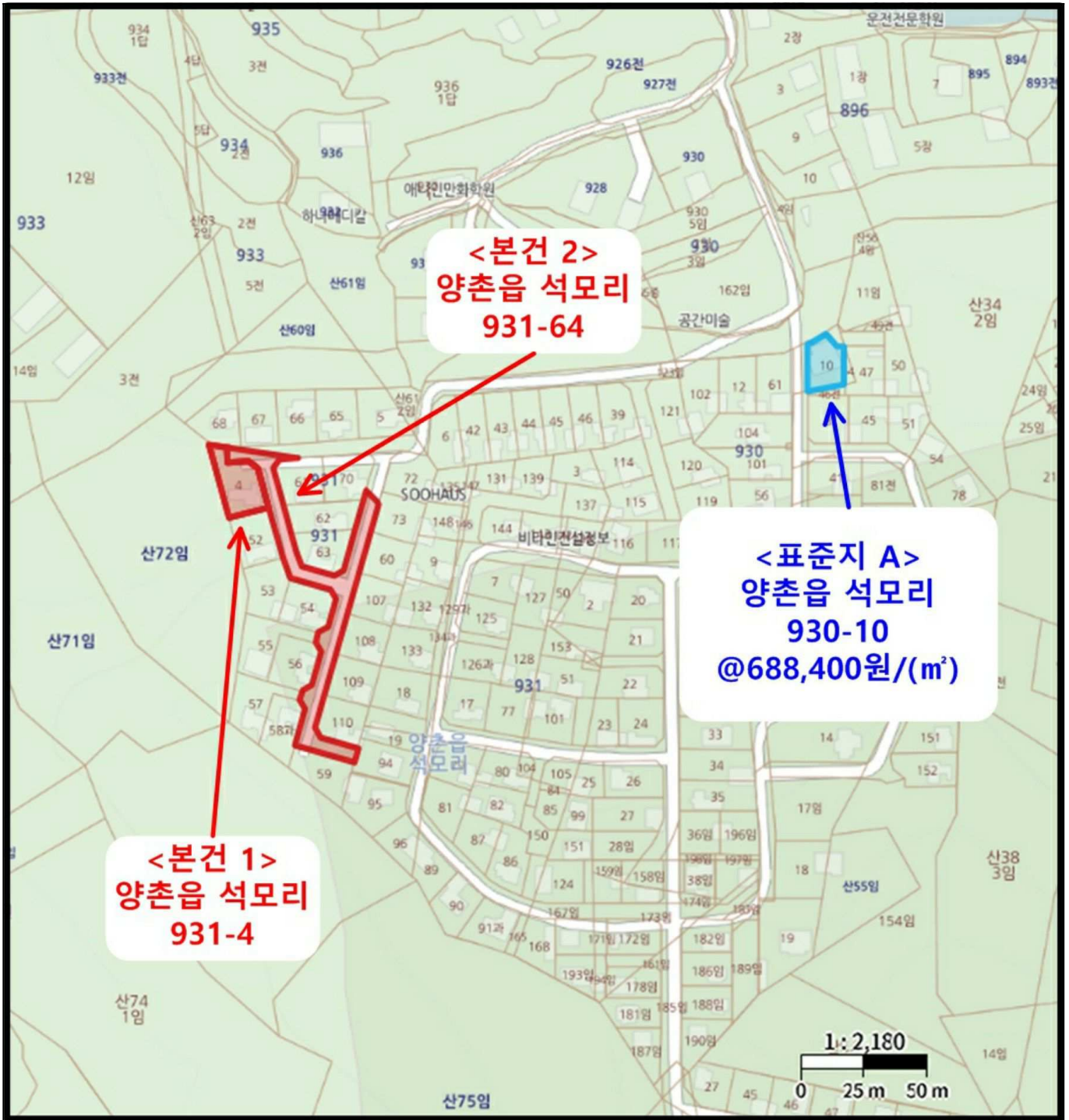
| | |
|-----|-----------------------|
| 소재지 | 경기도 김포시 양촌읍 석모리 931-4 |
|-----|-----------------------|



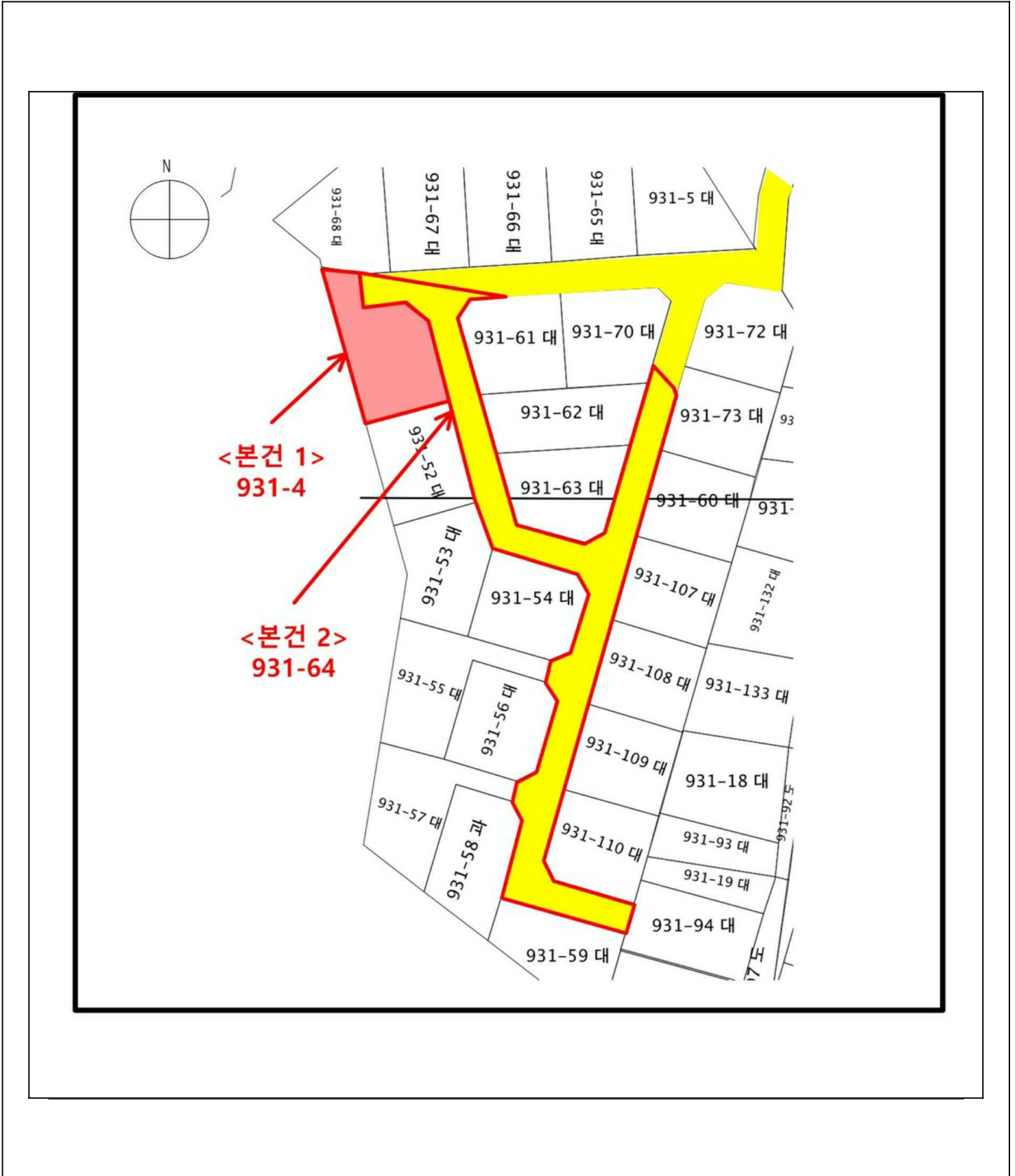
위치도



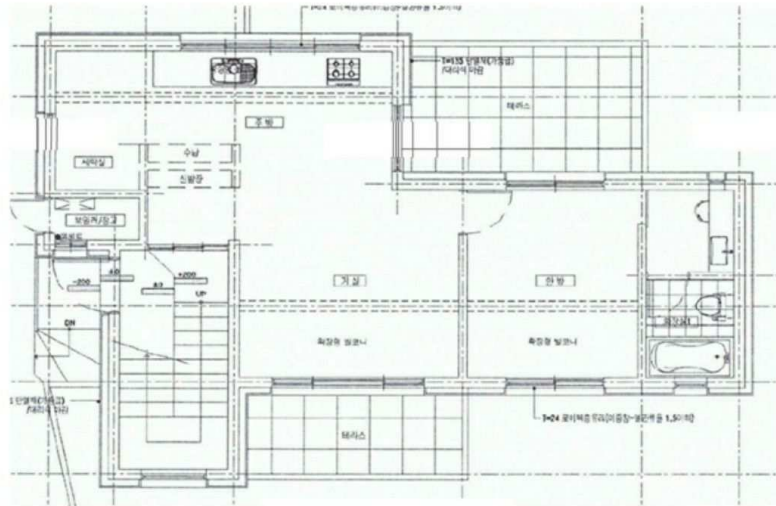
소재지 경기도 김포시 양촌읍 석모리 931-4



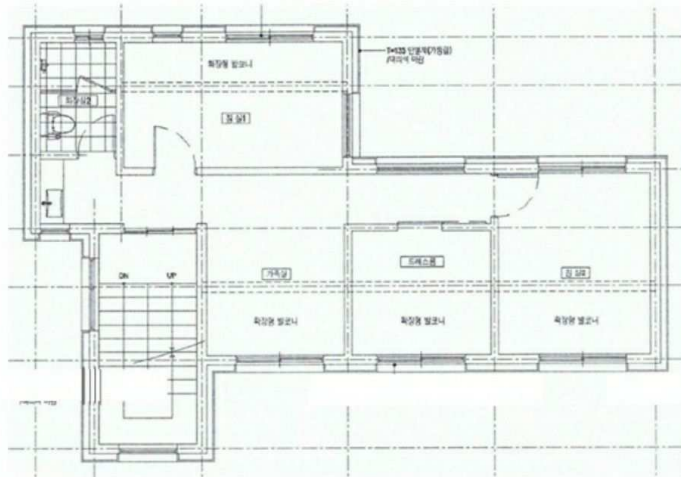
지 적 도



건물개황도



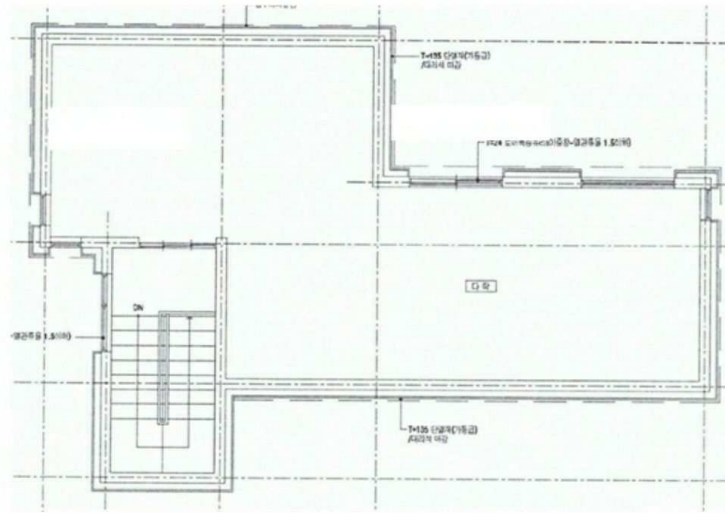
<가동 1층 >



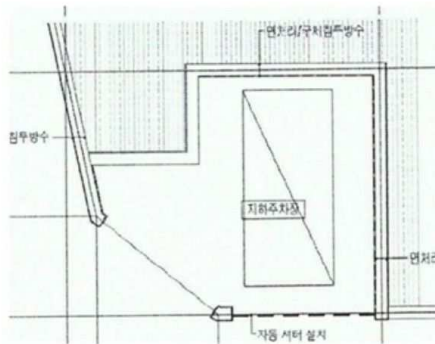
<가동 2층 >

※건축물현황도를 기준으로 한 배치도로서, 실제현황과 상이할 수 있음.

건물개황도



<가동 다락 >



<나동 지1층 >

※건축물현황도를 기준으로 한 배치도로서, 실제현황과 상이할 수 있음.





2)





()



()