

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명: 이영배 소유물건(2023타경6562)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원 사법보좌관
윤선

감정평가서번호: KI231213-02-128



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.

(주)감정평가법인 국토 경인지사



(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사
전한철

전한철

(인)

(주)감정평가법인 국토 경인지사 지사장 곽세근

(서명또는인)

감정평가액	일십팔억육천삼백육십구만육천구백원정 (₩1,863,696,900.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 윤선		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 부천지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이영배 (2023타경6562)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2023. 12. 14	2023. 12. 13 ~ 2023. 12. 14	2023. 12. 18	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	302	토지	302	3,150,000	951,300,000
	건물	542.14	건물	542.14	-	799,397,620
	제시외 건물	(150.265)	제시외 건물	(150.265)	-	112,999,280
합계					₩1,863,696,900	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사		<i>이석원</i>		(인)	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 김포시 마산동 소재 '은어울초등학교' 남동측 근거리에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서 인천지방법원 부천지원의 경매목적 감정평가입니다.

2. 대상물건의 기본적 사항

대상물건 전경



가. 토지

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 조건	형상 지세	2023년 개별공시지가 (원/㎡)
1	경기도 김포시 마산동 659-6	대	302	1종일주	주상용	소로 한면	정방형 평지	1,429,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 건물

기호	소재지	건물구조 / 지붕 층 수	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	건축물대장상 주용도	사용승인일자
가	경기도 김포시 마산동 659-6	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 1동 4층	542.14	59.34	179.52	단독주택	2020.07.02

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2023년 12월 14일입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건에 대하여 2023년 12월 13일 ~ 2023년 12월 14일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사시 본건의 존재 여부, 본건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 본건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 본건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건 등

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 본건의 위치 및 면적 등은 귀 원이 제시한 목록 및 관련 공부 등에 의거하였습니다.

나. 본건은 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 내부구조 확인이 곤란하여 일반건축물대장상 현황도면, 본건 평가전례 및 외부관찰 등에 의한 통상적인 상태를 상정하여 감정평가 하였던 바, 경매 진행 시 유의하시기 바랍니다.

다. 본건은 제시외 ㉠(후첨“ 지적도 및 건물개황도” 참조)이 소재하는 바, 경매 진행시 유의하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가의 근거 및 감정평가 방법의 적용

1. 감정평가의 근거

가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

나. 감정평가에 관한 규칙

<p>제7조 [개별물건기준 원칙 등]</p>	<p>① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다. ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다. ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다. ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.</p>
<p>제11조 [감정평가 방식]</p>	<p>감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다. 1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식 2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법 3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식</p>
<p>제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]</p>	<p>① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. ② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다. ③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.</p>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

제 14조 [토지의 감정평가]	① 감정평가업자는 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.
제 15조 [건물의 감정평가]	① 감정평가업자는 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

2. 대상물건에 적용한 감정평가방법

가. 토지의 감정평가

토지는 시장성의 원리에 기초한 비교방식으로 감정평가하되, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제12조에 의거 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하였으며, 또 다른 비교방식인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 주된 방법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하였습니다.

공시지가기준법이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 건물의 감정평가

건물은 비용성의 원리에 기초한 원가방식으로 감정평가하되, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제15조 의거 원가법을 주된 방법으로 적용하였으며, 개별건물의 특성상 시장자료 및 수익자료의 수집, 분석, 배분이 곤란하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

원가법은 구조, 용재, 시공정도, 부대설비 등을 참작한 기준시점의 재조달원가에서 경과연수, 현상, 잔존내용연수 등을 고려한 감가수정 금액을 공제하여 현재 가치를 구하는 감정평가방법입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 토지 감정평가액

가. 토지 감정평가에 참고한 가격자료

1) 인근지역 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

기호	소재지	용도지역	지목	면적(㎡)		거래시점	거래금액(원)	토지단가(원/㎡)
				토지	건물			
A	마산동 633-*	1종일주	대	321.3	-	2021. 10.**	1,062,664,391	3,307,390
B	마산동 633-*	1종일주	대	322.2	577.49	2021. 03.**	1,960,000,000	3,444,862
비고	<토지단가 산출개요> · 건물 개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 2016.10.20), 면적 : 577.49㎡ · 건물 단가 : 1,600,000원/㎡ × 46/50 ≒ 1,472,000원/㎡ · 토지 추정단가 : [(1,960,000,000원 - (1,472,000원/㎡ × 577.49㎡)) / 322.2㎡] ≒ 3,444,863원/㎡							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 인근지역 평가사례

기호	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)
C	마산동 662-*	1종일주	대	주상용	368.9	법원경매	2023.10.**	3,110,000
D	마산동 665-*	1종일주	대	주상용	340.1	법원경매	2023.07.**	3,230,000
E	마산동 656-*	1종일주	대	주상용	339.9	법원경매	2023.06.**	3,120,000

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

3) 인근지역 유사부동산의 가치수준

용도지역	이용상황	도로조건	지가수준(원/㎡)	비고
1종일주	주상용	소로변	3,000,000 ~ 3,300,000	위치 및 환경조건에 따라 가격격차 있을 수 있습니다.

4) 경매 낙찰가율(최근 1년간 해당 지역 용도별 평균 낙찰가율)

지역 / 기간	경기도 김포시 마산동 2022년 12월 15일 ~ 2023년 12월 15일(1년 평균)			
구 분	김포시		마산동	
	낙찰가율(%)	낙찰건수	낙찰가율(%)	낙찰건수
대지	71.61	19	62.22	1

[출처 : 태인경매]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 비교표준지 선정

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 가장 비슷한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로조건	형상지세	공시지가(원/㎡)	대상토지
가	마산동 653-13	350.9	대	주상용	1종일주	소로한면	가장형평지	1,521,000	1

[공시기준일 : 2023.01.01.]

2) 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하였습니다.

기호	비교표준지	지역 및 용도지역(산정기간)	지가변동률 산정	지가변동률(시점수정치)
1	가	경기도 김포시 주거지역 (2023.01.01 ~ 2023.12.14.)	2023.01.01 ~ 2023.10.31 : 0.122 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.022 $(1 + 0.00122) * (1 + 0.00022 * 44/31)$ ≒ 1.00153	0.153% (1.00153)

3) 지역요인 비교

비교표준지는 대상토지의 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 개별요인 비교

■ [본건 기호 1 / 표준지 기호 가]

구 분			격차율	비 고
조 건	항 목	세 항 목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	대체로 유사합니다.
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사합니다.
	상가와의 접근성	상업지역중심과의 접근성, 상가와의 거리 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반 등	1.00	대체로 유사합니다.
	인근환경	인근토지의 이용상황 등		
		인근토지의 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성 등		
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 우수처리장 등의 유무			
	특별고압선 등과의 거리			
획 지 조 건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 등	1.00	대체로 유사합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사합니다.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사합니다.
		기타		
누계 격차율		1.00×1.00×1.00×1.00×1.00×1.00 = 1.00		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 및 대법원 판례[2003다38207판결(2004.05.14 선고), 2002두5054판결(2003.07.25.선고)] 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인으로 보정하였습니다.

(2) 그 밖의 요인 보정 산식

사례 기준 표준지 단가 (사례 토지단가 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 비교 × 개별요인 비교)	=	그 밖의 요인 보정치
시점수정된 표준지 단가 (표준지공시지가 × 시점수정)		

(3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

① 비교사례의 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 아래의 비교사례를 선정하였습니다.

비교 사례	사례 구분	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	기준 시점	토지단가 (원/㎡)	적용
D	평가 사례	마산동 665-4	1종 일주	대	주상용	340.1	2023. 07.04	3,230,000	표준지 가

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터(KAPA HUB)]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 격차율 산정

■ 기호 1 토지 - [비교사례 기호 D / 표준지 기호 가]

구 분		사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시정 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율	비고
		공시지가 (원/㎡)							
표준지 산정단가	비교사례 D	3,230,000	-	1.00039	1.000	0.980	3,166,635	2.079	-
	표준지 가	1,521,000	-	1.00153	-	-	1,523,327		
사례기준 표준지 산정단가 산출내역	사정 보정	- 비교사례는 평가사례로서 별도의 사정보정을 요하지 아니함.							
	시정 수정	- 경기도 김포시 주거지역 지가변동률(2023.07.04.~2023.12.14.):							1.00039
	지역 요인	- 비교사례는 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.000)							
	개별 요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	
		1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980	
검토 의견	- 비교표준지는 비교사례대비 획지조건(접면도로 상태 등)에서 열세함.								

③ 그 밖의 요인 보정치의 결정

위에서 산정한 격차율 및 인근지역의 거래사례, 평가사례 및 유사부동산의 가치수준, 대상부동산의 감정 평가 목적 등을 종합 고려하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

비교 표준지	비교사례	그 밖의 요인 보정치
가	D	2.07

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

기호	비교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	가	1,521,000	1.00153	1.000	1.000	2.07	3,153,287	3,150,000

7) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	토지단가(원/㎡)	면적 (㎡)	시산가액	비고
1	3,150,000	302	951,300,000	-
합 계			951,300,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 비교사례 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 중 아래와 같이 비교사례를 선정하였습니다.

기호	소재지	용도 지역	지목	면적(㎡)		거래 시점	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)
				토지	건물			
A	마산동 633-*	1종일주	대	321.3	-	2021. 10.**	1,062,664,391	3,307,390

2) 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 거래시점으로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하였습니다.

대상 토지	비교 사례	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률 산정	지가변동률 (시점수정치)
1	A	경기도 김포시 주거지역 (2021.10.25 ~ 2023.12.14)	2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.308 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.306 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.303 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.664 2023.01.01 ~ 2023.10.31 : 0.122 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.022 $(1 + 0.00308 * 7/31) * (1 + 0.00306) * (1 + 0.00303) * (1 + 0.02664) * (1 + 0.00122) * (1 + 0.00022 * 44/31)$ ≈ 1.03520	3.520% (1.03520)

4) 지역요인 비교

인근지역 내에 소재하여 동일한 가치형성요인을 지니므로 지역요인은 동일합니다. (1.000)



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 개별요인 비교

■ 주택지대 [본건 기호 1 / 비교사례 기호 A]

구 분			격차율	비 고
조 건	항 목	세 항 목		
가 로 조 건	가로폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	대체로 유사합니다.
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.95	본건은 비교사례 대비 교통시설과의 접근성 등에서 열세합니다.
	상가와의 접근성	상업지역중심과의 접근성, 상가와의 거리 등		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반 등	1.00	대체로 유사합니다.
	인근환경	인근토지의 이용상황 등		
		인근토지의 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성 등		
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			
	특별고압선 등과의 거리			
획 지 조 건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 지루형획지 등	1.00	대체로 유사합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사합니다.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사합니다.
		기타		
누계 격차율		1.00×0.95×1.00×1.00×1.00×1.00 = 0.950		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

기호	비교 사례	비교사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	A	3,307,390	1.000	1.03520	1.000	0.950	3,252,620	3,250,000

7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

대상토지	토지단가(원/㎡)	면적 (㎡)	시산가액	비고
1	3,250,000	302	981,500,000	-
합 계			981,500,000	-

라. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 주된 방법인 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교할 때 합리성이 인정된다고 판단되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상 토지 감정평가액으로 결정하였습니다.

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액(원)
1	951,300,000	981,500,000	951,300,000
합 계	951,300,000	981,500,000	951,300,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 감정평가액

가. 대상건물 동별·층별 개요

기호	구 분	구 조 / 지 붕	용 도	면적(㎡)	사용승인 일자
가	1층	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕	근린생활시설	142.43	2020.07.02
	2층~4층		다가구주택	399.71	
면적 합계(㎡)				542.14	-

나. 재조달원가의 결정

1) 표준단가 결정

(1) 건물신축단가표

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
1-3-5-2	다가구주택	철근콘크리트조 슬래브위 아스팔트싱글	2	1,674,000	50 (45~55)
1-4-5-1	다중주택	철근콘크리트조 슬래브지붕	2	1,816,000	50 (45~55)
4-1-5-7	점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	2	1,397,000	50 (45~55)
4-1-5-7	점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	3	1,160,000	50 (45~55)

[자료출처 : 한국부동산원 2022년]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 표준단가 결정

건물의 표준단가는 「건물신축단가표」를 기준으로 대상건물 구조, 용재, 시공의 정도 및 건물의 특성 등을 고려하여 결정하였습니다.

기호	구분	이용상황	구조	표준단가 (원/㎡)	비고
가	1층	근린생활시설	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕	1,200,000	-
	2층~4층	다가주택		1,700,000	-

2) 부대설비 보정단가

표준단가에 포함하여 평가하였습니다.

3) 재조달원가의 결정

기호	구분	표준단가 (원/㎡)	부대설비 보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	비고
가	1층	1,200,000	-	1,200,000	-
	2층~4층	1,700,000	-	1,700,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 감가수정 및 적용단가 결정

감가수정이라 함은 대상물건의 재조달원가에서 물리적·기능적·경제적 감가액을 공제하여 기준시점의 대상물건 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 대상물건의 특성을 고려하여 감가수정방법은 정액법을 적용하였습니다.

기호	구 분	재조달원가 (원/㎡)	사용 승인일	경제적 내용 연수	물리적 경과 연수	잔존내용연수(유효)		적용단가 (원/㎡)
						관찰감가 적용시	적용잔존 내용연수	
가	1층	1,200,000	2020.07.02	50	3	-	47	1,128,000
	2층~4층	1,700,000		50	3	-	47	1,598,000

라. 대상건물의 감정평가액

기호	구 분	면적(㎡)	건물단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
가	1층	142.43	1,128,000	160,661,040	-
	2층~4층	399.71	1,598,000	638,736,580	
합 계		542.14	-	799,397,620	-



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액 결정 의견

1. 토지 감정평가액

본건 토지는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌 인근지역 내 표준지 공시지가를 기준으로 용도지역, 이용상황, 주위환경, 지리적 위치, 형상, 접면 가로조건 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근지역의 지가수준을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 건물 감정평가액

본건 건물은 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비, 노후도 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정 하였습니다.

3. 종합의견

본건 토지 및 건물의 특성을 종합적으로 참작하고 감정평가 목적 등을 고려하여 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 의거 공시지가기준법, 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조 의거 원가법으로 감정평가액을 결정하였습니다.

구 분		감정평가액(원)	비고
토 지	기호(1)	951,300,000	상세내역은 후첨 “감정평가명세표” 참조
건 물	기호(가)	799,397,620	
제시외	기호 ㉠	112,999,280	
합 계		1,863,696,900	

끝.

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 마산동	659-6	대	제1종 일반주거지역	302	302	3,150,000	951,300,000	
가	동소 [도로명주소] 경기도 김포시 김포한강8로 148번길 78	659-6 위지상 1동	단독주택	철근콘크리트 구조 철근콘크리트 지붕 4층 1층 2층 3층 4층	142.43	142.43	1,128,000	160,661,040	1,200,000 x 47/50
					132.75	399.71	1,598,000	638,736,580	1,700,000 x 47/50
					133.12				
					133.84				
㉠	제시외 건물 동소	659-6 위지상	다락	철근콘크리트 구조	(150.265)	(150.265)	752,000	112,999,280	
								₩1,863,696,900.-	
					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 마산동 소재 '은여울초등학교' 남동측 근거리에 위치하는 부동산으로서 주변은 다가구주택 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며 인근에 버스정류장 및 근거리에 지하철 '마산역(김포골드선)'이 소재하는 등 제반 교통여건은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

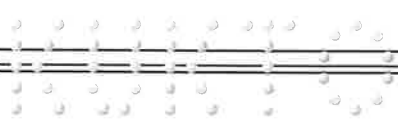
본건은 인접지 및 인접도로 대비 등고 평탄한 정방형 토지로서, 주상용 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건은 북동측으로 도로폭 약 10미터 내외의 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1): 도시지역, 제1종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역(김포한강신도시), 소로1류(폭 10m~12m)(2014-11-27)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 절대보호구역(에이스숲유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구(김포신도시택지개발)<택지개발촉진법>, 하수처리구역(양촌처리분구)<하수도법>.



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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

후면 지적도 및 건물개황도와 같이 제시외 건물이 소재함.

(7) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 미상임.

기타사항: 없음.



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 철근콘크리트지붕 지상4층 건물로서,
(사용승인일: 2020.07.02)
외벽: 석재타일 붙임 마감 등
창호: PVC창호 마감 등임.

(2) 이용상태

주상용으로 이용중임.

(3) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 도시가스에 의한 개별난방설비, 승강기설비 등이 구비되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

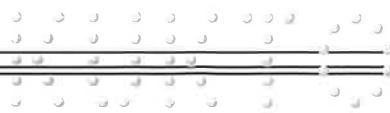
없 음.

(5) 공부와의 차이

없 음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

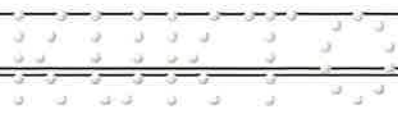
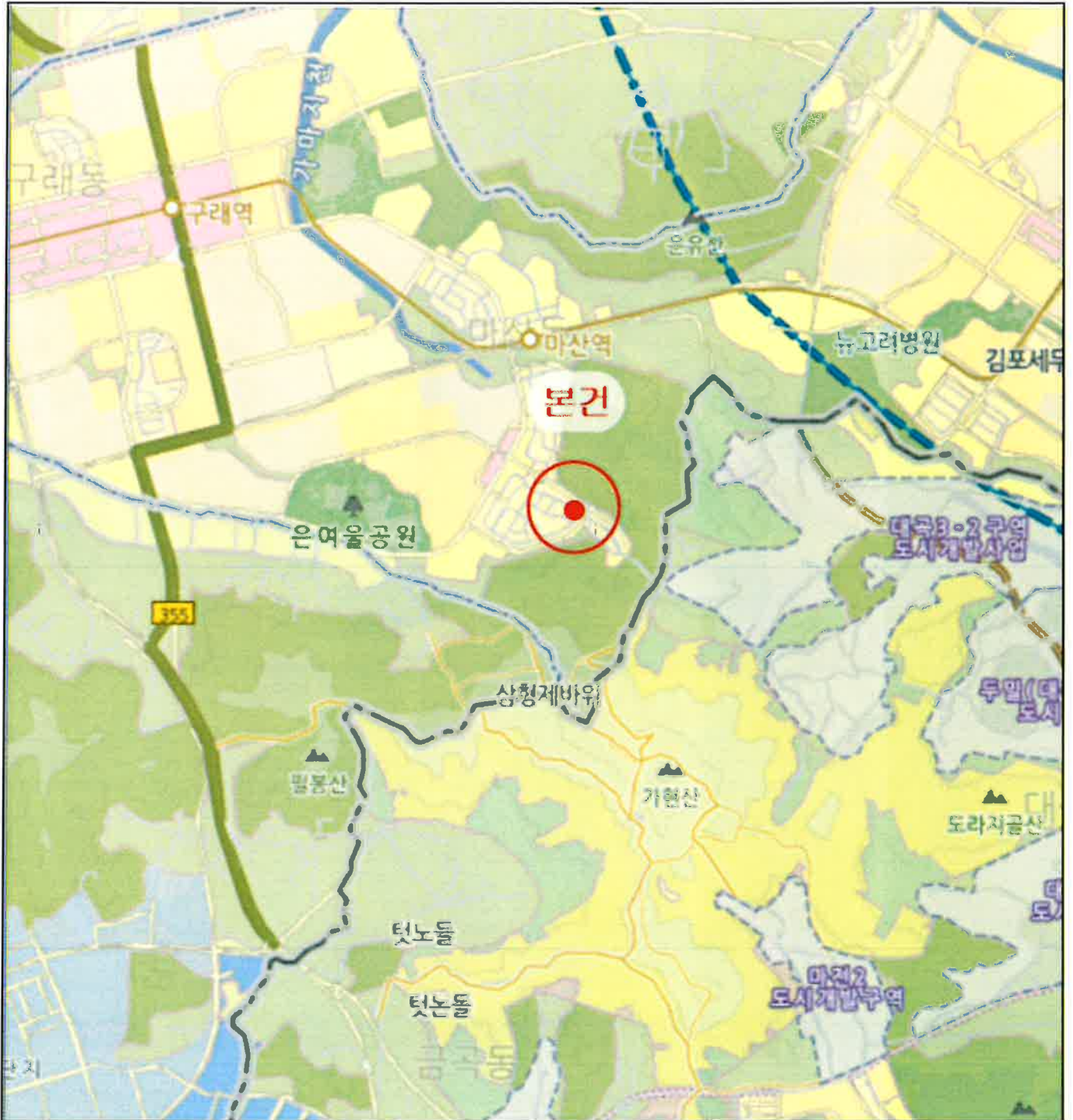
임대관계: 미상임.
기타사항: 없 음.



광역위치도



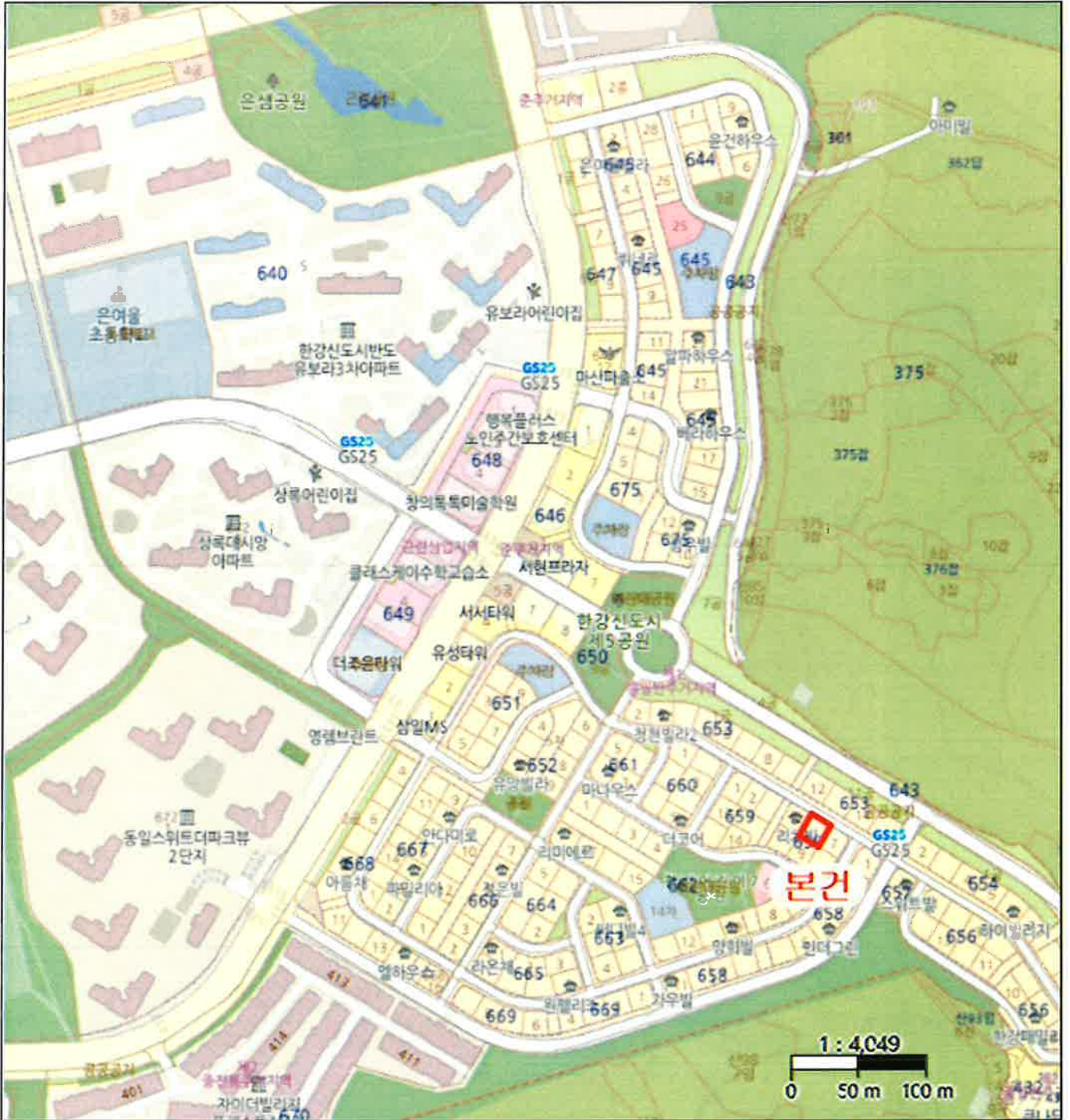
소재지	경기도 김포시 마산동 659-6
-----	-------------------



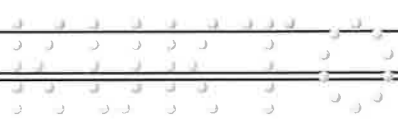
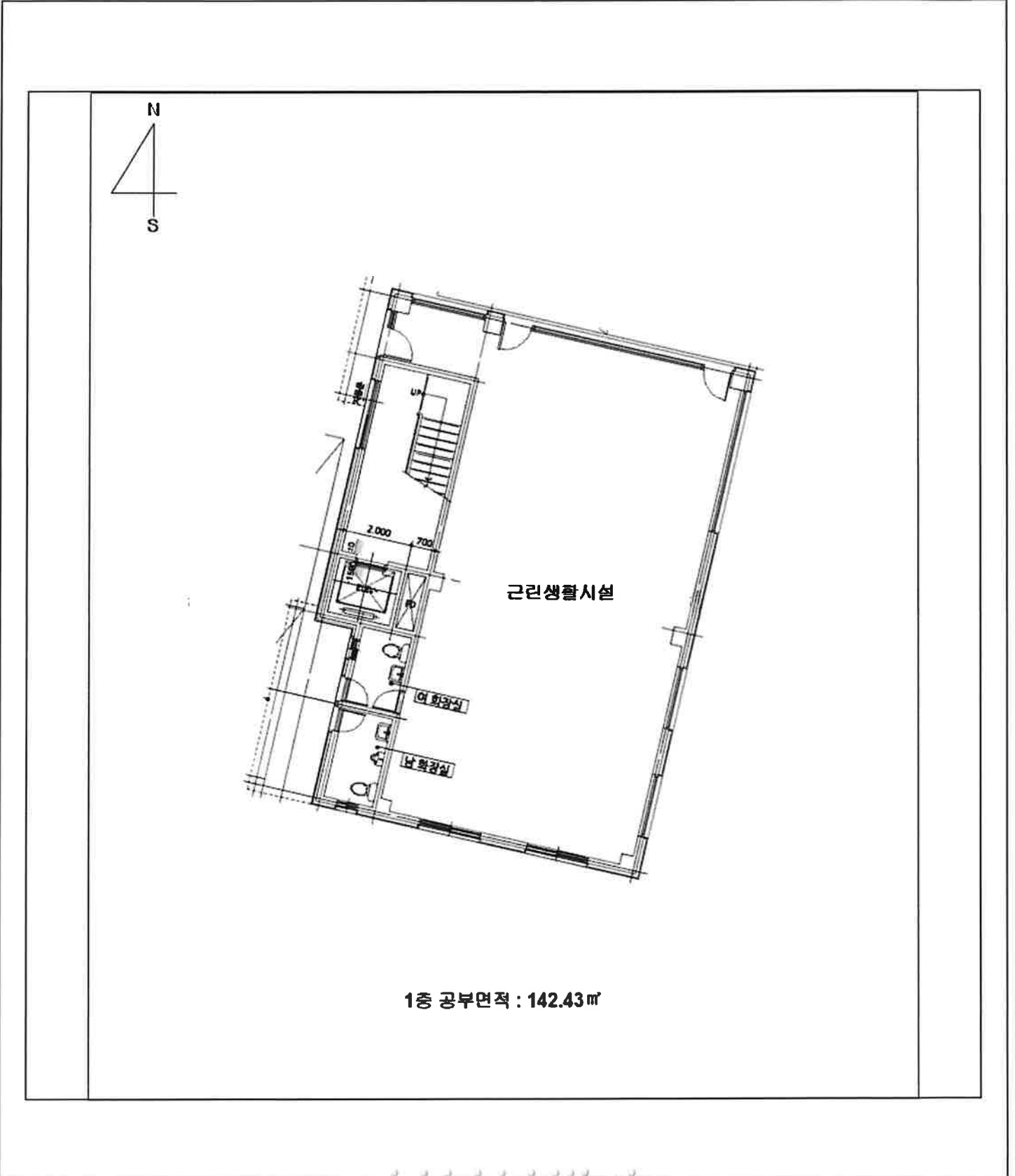
위치도



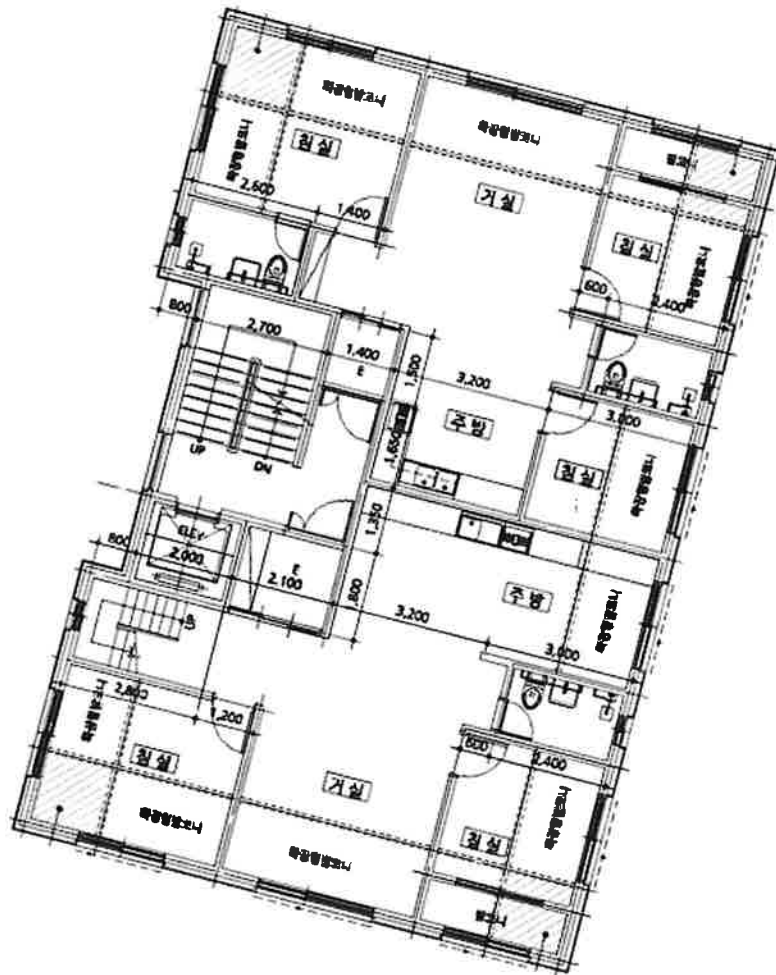
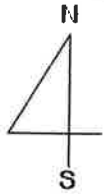
소재지	경기도 김포시 마산동 659-6
-----	-------------------



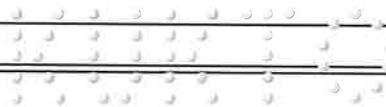
건물개황도



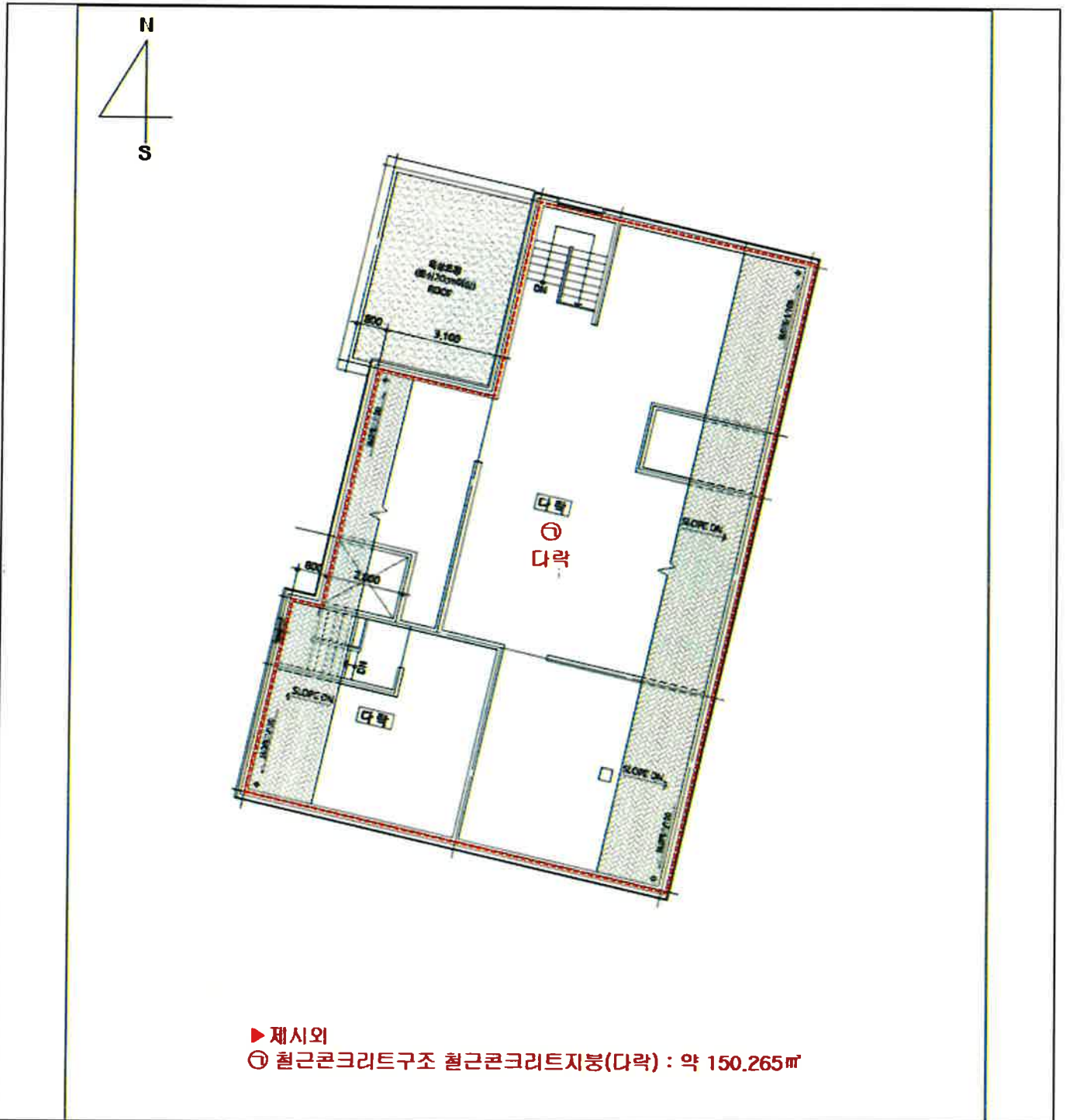
건물개황도



3층 공부면적 : 133.12㎡



건물개황도



사 진 용 지



본건 전경



본건 전경



사 진 용 지



본건 전경



주위 전경

