

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이영배 소유물건
(2023타경51838)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원
사법보좌관 송애순

감정평가서번호: 호원-25091001

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.

호원감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
 황 선 군

감정평가액	일십구억팔천육만이천일백육십원정(₩1,980,062,160.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 송애순	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	인천지방법원 부천지원 경매6계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이영배 (2023타경51838)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.09.12	2025.09.11 ~ 2025.09.12	2025.09.17		
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	311.7	토지	311.7	3,460,000	1,078,482,000
	건물	560.14	건물	560.14	-	855,740,160
	제시외건물	(76.4)	건물	76.4	600,000	45,840,000
합 계					₩1,980,062,160	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 김포시 마산동 소재 “마산파출소” 남동측 근거리에 위치하는 부동산(토지, 건물)에 대한 인천지방법원 부친지원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.09.12일임.

4. 감정평가방법.

(1) 본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가이론 등에 따라 평가하였음.

(2) 본건은 토지와 건물로 이루어진 복합부동산으로서, 토지가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하였으며, 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제15조에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.

(3) 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건은 시장성을 지니는 부동산으로서 본건 토지는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음. 다만, 본건 건물은 유사한 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등의 사유로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

5. 그 밖의 사항

1) 본건토지상에 제시외건물이 소재하여 현황에 의거 실측사정하여 평가하였는 바, 경매진행시 소유권 및 일괄경매 여부를 재확인하시기 바랍니다.

2) 본건물중 2층 및 3층의 발코니부분은 제시면적(공부면적)에 포함하여 평가하고, 4층의 발코니

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

부분 및 다락부분은 제시면적(공부면적)에 포함하여 평가하였음.

3) 본건 건물은 일반건축물대장상 2층 및 3층은 각각 다가구주택(2가구), 4층은 다가구주택(1가구)로 되어 있으나 현황은 이보다 많은 세대가 거주하는 것으로 탐문조사되며 또한 건축물현황도도 도면과 다를 것으로 추정되오니 경매진행시 재확인하시기 바랍니다.

II. 대상부동산의 개요

1. 평가대상 토지

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용 상황	용도지역	도로교통	형상 지세	2025년개별지가
2	마산동 658-10	대	311.7	주상용	제1종일반 주거지역	소로각지	정방형 평지	1,472,000

2. 평가대상 건물

기호	구조 및 층수	용도	면적(㎡)	사용승인일자
1	철근콘크리트구조 철근콘크리트스라브지붕 4층	제2종근린생활시설 단독주택	560.14	2019.3.20

III. 토지가액의 산출근거

[1] 공시지가기준법

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 본건토지와 가격형성요인이 같거나 유사한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법에 의한 시장가치를 적용함.

2. 비교 표준지의 선정

(1) 선정이유

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지중에서 평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함.

(2) 비교표준지 공시지가(2025.1.1.기준)

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고 (적용기호)
A	마산동 653-13	대	350.9	주상용	1종일반 주거지역	소로 한면	가장형 평지	1,537,000	2

3. 시점수정(지가변동률)

(국토교통부 김포시 주거지역)

기 간	지가변동률	비 고
2025.1.1. ~ 2025.9.12	1.01091	$1.00878(2025년\ 7월\ 누계) \times \{(1+0.00152(7월) \times 43/31)\} \approx 1.01091$

4. 지역요인의 비교

본건은 비교표준지의 인근에 위치하는 바 지역요인은 동일함.(100/100)

5. 개별요인의 비교

1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성, 공공시설과의 접근성
환경조건	공급 및 처리시설 상태	동력자원, 공업용수, 공장배수
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고정
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도, 기타규제
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

2) 개별요인 비교치 결정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

토지 기호	비교표준지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	A	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.10

본건은 비교표준지보다 가로조건은 소로각지로 우세함.

6. 그밖의 요인 보정

* 인근 평가사례

(출처:감정평가정보)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	평가시점	평가목적	비교표준지
1	마산동 658-**	대	329.5	1종일주	3,470.000	2025.01.**	경매	A
2	만산동 658-**	대	329.6	1종일주	3,420,000	2024.03.**	경매	A

가. 그 밖의 요인 보정치 산정

1) 평가사례의 선정

인근지역의 사례중 비교적 최근사례로 비교표준지A(마산동 653-13, 1종일반주거지역)와 기준시점(2025.9.12일)와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사한 ‘마산동 658-**번지’ (기호1)를 비교 사례로 선정하여 그 밖의 요인을 산정함.

2) 사정보정

평가사례는 경매감정을 위한 평가로서 개별적인 동기 또는 특별한 사정개입 등으로 인한 보정요인은 없음(사정보정치 : 1.00).

3)시점수정

평가사례 및 비교표준지가 제1종일반주거지역에 소재하므로 경기도 김포시 주거지역의 지가변동률을 적용하여 시점수정함.

(김포시 주거지역)

기 호	기 간	지가 변동률	비 교
1	2025.1.24 ~ 2025.9.12	1.01051	$(1+0.00052(2025.1월) \times 8/31) \times 1.00151(2월) \times 1.00123(3월) \times 1.00147(4월) \times 1.00119(5월) \times 1.00130(6월) \times 1.00152(7월) \times (1+0.00152(2025.7월) \times 43/31) \approx 1.01051$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 지역요인비교

비교표준지와 인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 지역적 제요인 동일함.(1.00)

5) 개별요인 비교

가) 개별요인 비교항목

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성, 공공시설과의 접근성 등
환경조건	공급 및 처리시설 상태	동력자원, 공업용수, 공장배수
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고정
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도, 기타규제
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

나) 개별요인 비교치 결정 (비교표준지A/사례1)

사례 기호	비교표준지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	A	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90
비교표준지A는 사례 기호1은보다 가로조건이 열세함.								

6) 그밖의 요인 보정치 산정

비교표준지 A : $\{(3,470,000(\text{평가선례}) \times 1.00(\text{사정보정}) \times 1.01051(\text{시점수정}) \times 1.00(\text{지역요인비교}) \times 0.90(\text{개별요인비교})\} / \{1,537,000(\text{표준지의공시지가}) \times 1.01091(\text{시점수정})\} \approx 2.031$

7) 그 밖의 요인 보정치 결정

평가사례는 평가목적이 경매용으로 인근지역의 유사토지의 가격수준 등을 참작하여 기타요인을 비교표준지 A는 공시지가의 103%(2.030)를 상향보정치로 결정함.

7. 토지가격 산정

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점수정 (지가변동율)	지역 요인	개별 요인	기타 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1,537,000	1.01091	1.00	1.10	2.030	3,469,565	3,470,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[2] 거래사례비교법

1. 감정평가방법의 적용

대상토지와 가격형성요인이 같거나 비슷한 토지의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 지역요인 비교, 개별요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

1. 거래사례의 선정

인근 거래사례 및 분석

거래 사례	소재 지	경기도 김포시 마산동 667-**				자료출처
	구분	용도지역	지목	면적(m ²)	사용승인 일자	감정평가정보체계 거래가액(원)
		용도		연면적(m ²)		거래시점
	토지	1종일반주거지역	대	275.8	2016.11.1	1,300,000.000
	건물	주상용		473.07		2024.4.**
토지단가	$[1,300,000,000 - \{(1,000 \times 43/50) \times 473.07\}] / 275.8 \approx 3,238,000$ $[\text{거래가액} - \{(\text{재조달원가} \times \text{감가수정}) \times \text{건물면적}\}] / \text{토지면적} \approx 3,238,000$					
토지특성	세장형, 평지, 1종주거, 소로한면					
건물구조	철근콘크리트조 슬래브지붕 4층					

2. 사정보정

상기의 거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래로 보임(1.00).

3. 시점수정(지가변동률)

(국토교통부 김포시 주거지역)

기 간	지가변동률	비 고
2024. 4. 9 ~ 2025.9.12	1.02298	$(1+0.00170(2024.4월) \times 22/30) \times 1.00188(5월) \times 1.00179(6월) \times 1.00183(7월) \times$ $1.00150(8월) \times 1.00134(9월) \times 1.00092(10월) \times 1.00085(11월) \times 1.00052(12월) \times$ $1.00878(2025.7월누계) \times (1+0.00152(2025.7월) \times 43/31) \approx 1.02298$

4. 지역요인 비교

평가대상 토지와 선정된 거래사례는 인근지역에 위치하므로 지역요인은 유사함(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인 비교

(거래사례 : 마산동 667-**)

1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성, 공공시설과의 접근성 등
환경조건	공급 및 처리시설 상태	동력자원, 공업용수, 공장배수
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고정
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도, 기타규제
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

2) 개별요인 비교치 결정(본건 기호1/거래사례1)

토지 기호	거래사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	1	1.10	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.045
본건은 거래사례보다 가로조건은 우세하나, 인근교통 및 공공시설과의 접근성 등이 열세함.								

6. 평가대상 토지의 m²당 단가산정

기 호	거래사례 (원/m ²)	시점수정 (지가변동율)	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
1	3,238,000	1.02298	1.00	1.045	3,461,468	3,460.000

[3] 토지가액 결정

본건 토지는 공시지가기준법에 의한 시산가액(기준시점:2025. 9. 12일)은 3,470,000(원/m²)이고, 거래사례비교법에 의한 시산가액은 3,460,000(원/m²)로서 공시지가기준법에 의한 시산가액이 합리성이 인정되므로 이를 대상토지의 가액으로 결정함.

IV. 건물가액의 산출근거

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법으로 평가하였음.

2. 재조달원가의 산정

1) 표준단가의 결정의 참고자료

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
3-1-5-9	점포및상가	철근콘크리트조/평지붕	4	1,196.000	50 (45-55)
1-1-5-9	일반주택	철근콘크리트조/평지붕	3	1,749,000	50 (45-55)

※ 건물신축단가표(한국부동산원, 2024년도 기준)을 참고함.

2) 부대설비 보정단가의 결정

부대설비는 위생설비, 난방설비 및 승강기설비 등이 설치되었으며 이를 표준단가에 포함함.

3) 재조달원가의 산정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고 평가목적 등을 감안하여 표준단가에 부대설비를 포함하여 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

기호	층별구분	용도	표준단가	부대설비 보정단가	재조달원가
1	1층	상업용	1,200,000	표준단가에 포함	1,200.000
1	2층,3층	다가구주택	1,800,000	표준단가에 포함	1,800,000
1	4층	다가구주택	2,200,000	표준단가에 포함	2,200,000

* 2층 및 3층부분은 발코니부분을 4층부분은 발코니부분 및 다락부분을 포함함

3. 잔존가치율

기호	사용승인일	내용연수	경과연수	잔존가치율	비고
1	2019.3.20	50	6	44/50	

※ 잔존가치율 = 잔존 내용연수/내용연수

4. 건물가액 산정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(단위: 원/㎡)

기 호	재조달원가	잔존가치율	적용단가	비 고
1(1층)	1,200,000	44/50	1,056,000	
1(2층, 3층)	1,800,000	44/50	1,584,000	
1(4층)	2,200,000	44/50	1,936,000	

V. 감정평가액 결정의견

상기 감정평가액은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제9조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지평가액과 원가법에 의한 건물 평가액의 산출과정 등을 종합적으로 검토할때 합리성이 인정되므로 이를 본건부동산의 감정평가액으로 결정함.

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 마산동 [도로명주소] 경기도 김포시 영터길 69	658-10 주건축 물 제1동	단독주택 제2종근린 생활시설	철근콘크리트구 조철근콘크리트 스라브지붕 4층						
					1층	152.98	152.98	1,056,000	161,546,880	1,200,000x 44/50
					2층	133.62	267.24	1,584,000	423,308,160	1,800,000x 44/50
					3층	133.62				
					4층	139.92	139.92	1,936,000	270,885,120	2,200,000x 44/50
소 계								₩855,740,160		
2	경기도 김포시 마산동	658-10	대	제1종일반주거 지역	311.7	311.7	3,460,000	1,078,482,000		
소 계								₩1,078,482,000		
ㄱ	(제시외건물) 경기도 김포시 마산동	658-10 지상	사무실	조적조 슬래브지붕 중2층	(76.4)	76.4	600,000	45,840,000		
소 계 합 계								₩45,840,000		
								₩1,980,062,160.-		
					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 "마산파출소" 남동측 근거리에 위치하며, 주위는 공동주택, 주상복합건물, 임야 등으로 형성되며 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통사정은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

대체로 정방형의 토지로서 인접도로와 평탄한 주상복합건물부지임.

(4) 인접 도로상태

북측으로 소로1류 및 남측으로 중로3류의 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 소로1류(접함), 중로3류(접함), 가축사육 제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구<택지개발촉진법>, 하수처리구역<하수도법>, 토지거래계약에 관한 허가구역임.

(6) 제시목록 외의 물건

해당사항 없음.

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

해당사항 없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트스라브지붕 4층으로
외벽 : 돌붙임, 드라이비트 및 스톤코트 마감 등
내벽 : 페인트 및 벽지 마감 등
창호 : 샷시 유리창 등

(2) 이용상태

1층 : 근린생활시설 4개호(3개호는 공실)
2층 : 다가구주택
3층 : 다가구주택
4층 : 다가구주택

(3) 설비내역

위생설비, 난방설비(2층-4층) 및 승강기설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

건물개황도 참조.

(5) 공부와의 차이

없 음.

건물 감정평가요항표

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

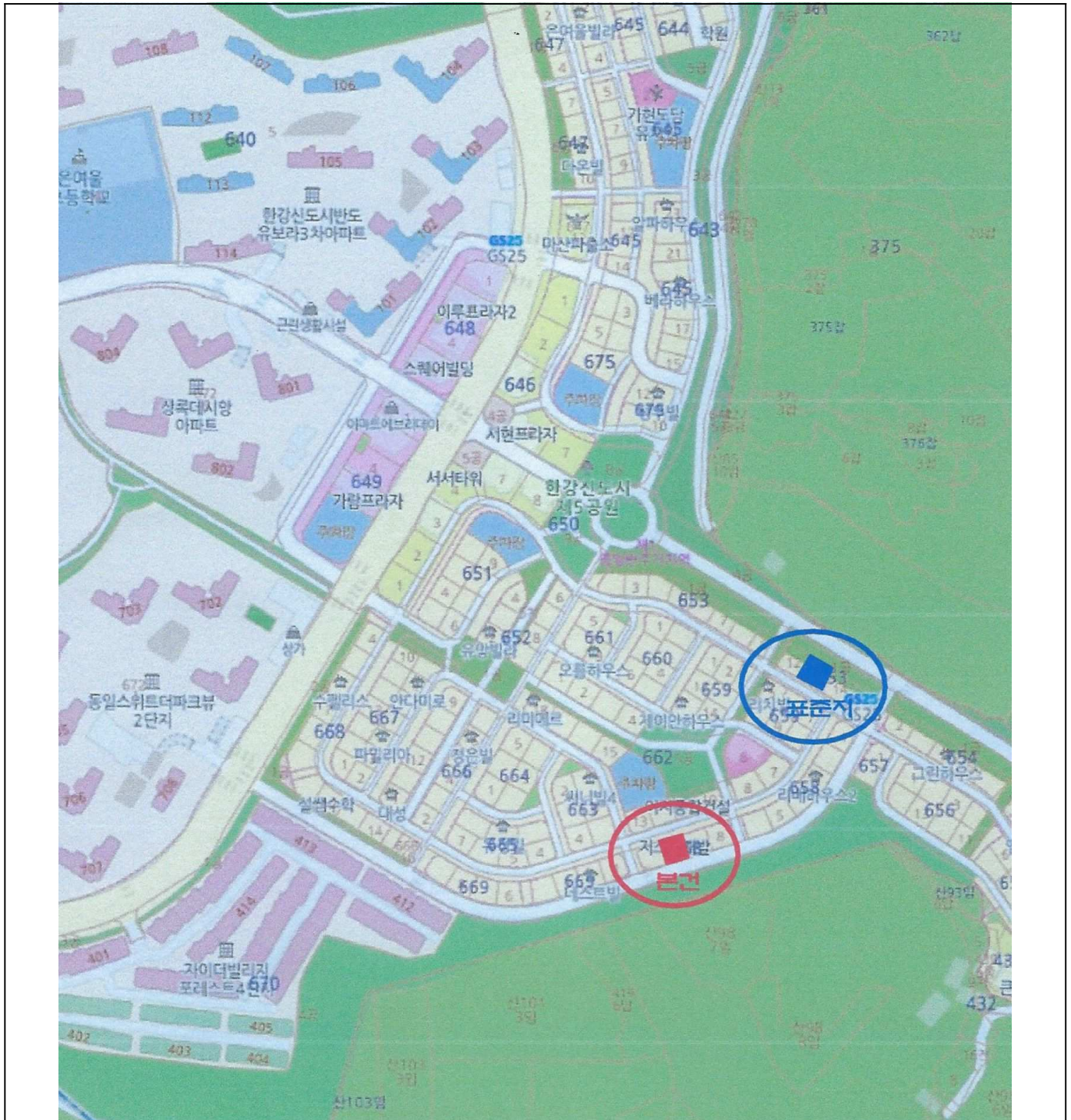
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며 일반건축물대장상 2층, 3층은 각각 2가구, 4층은 1가구로 되어 있으나, 현황은 이보다 호수가 많은 것으로 조사되며, 건축물현황도도 상이 할 것으로 추정됨.

위치도



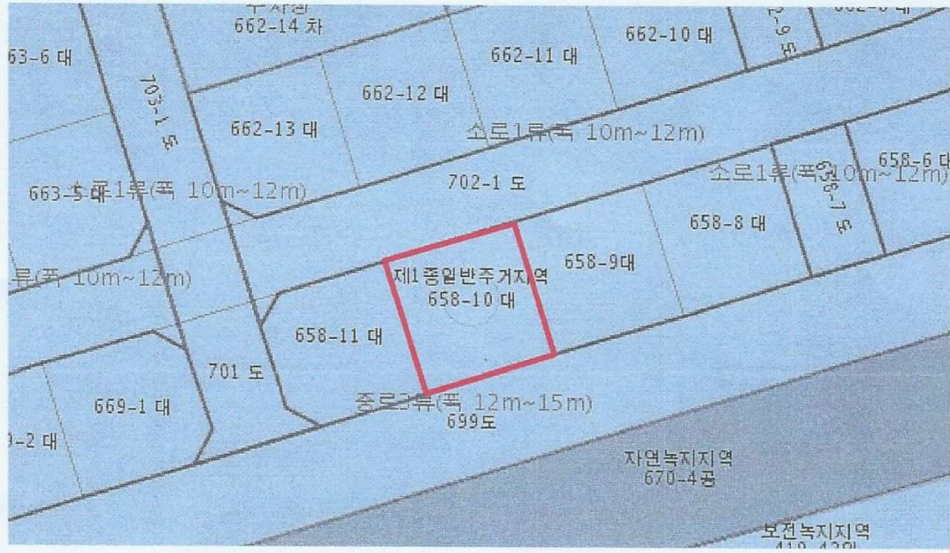
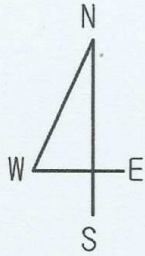
소재지	경기도 김포시 마산동 658-10 주거축물제1동
-----	----------------------------



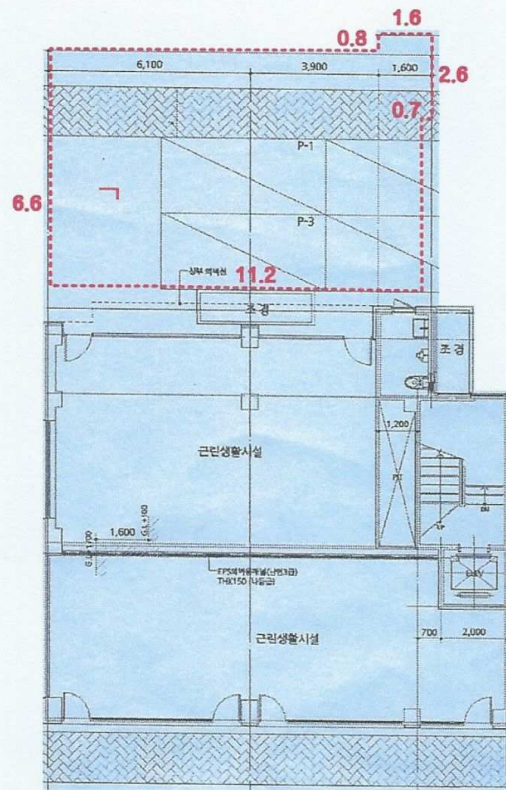
지 적 도

소재지	경기도 김포시 마산동 658-10
-----	--------------------

축척 : 1 / 900



건물개황도



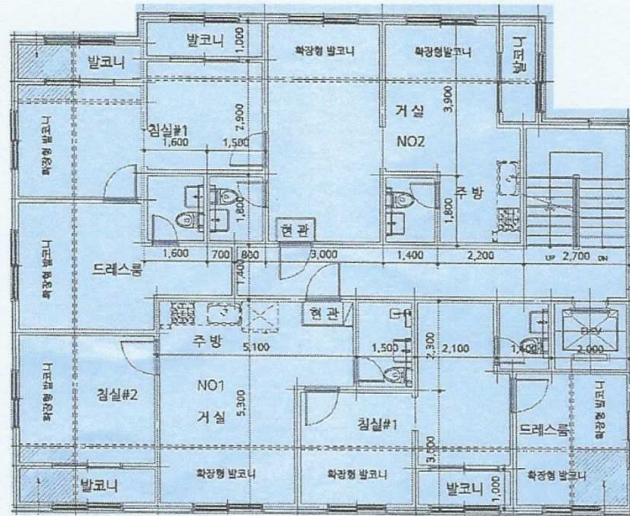
평가건물

기호1(1층): 152.98㎡

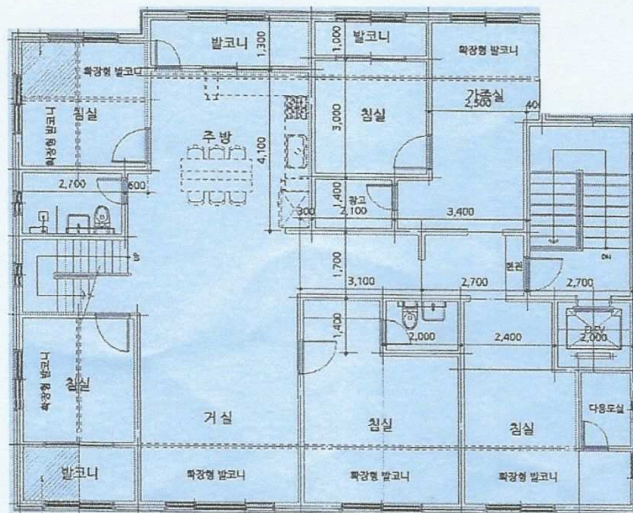
(제시외건물)

(-) 조적조 슬래브지붕 중 2층 (사무실): 약76.4㎡

건물개황도



기호1(2층, 3층 동일): 133.62㎡



기호1(4층): 139.92㎡



