

# 감정평가서

건명	이은원 외 1명 소유물건 (2025타경34266)
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 송애순
감정서번호	YH25082502



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

영화감정평가사사무소

# (토지및건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

감정평가액	일십일억일천삼백일십일만사천팔십원정(₩1,113,114,080.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 송애순		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 부천지원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이은원 외 1명 (2025타경34266)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.09.02	2025.09.01 ~ 2025.09.02	2025.09.03	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	2,120	토지	2,120	503,000	1,066,360,000
	건물	131.04	건물	131.04	202,000	26,470,080
	제시외건물	(135.4)	제시외건물	135.4	-	20,284,000
합계					₩1,113,114,080	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 대상 물건의 개요

### 1. 평가목적 등

본건은 경기도 김포시 양촌읍 대포리 소재 “항동저수지” 북동측 인근에 위치하는 토지 및 건물로서 인천지방법원 부천지원의 경매목적에 위한 감정평가임.

### 2. 대상 물건의 개요

경기도 김포시 양촌읍 대포리 17-4									
건물	기호	용도	구 조			연면적(㎡)		사용승인일자	
	1	농가 창고 및 주택	조적조(블럭조 및 연와조) 스라브지붕			131.04		1994.03.25	
			건폐율(%)			용적률(%)		층수	
			-			-		1층	
토지	기호	지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상및 지 세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
	2	17-4	2,120	전	전기타	자연녹지	세로 (가)	부정형 완경사	310,700

### 3. 기준시점 등

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제②항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 09월 02일로 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 기준가치 및 감정평가조건 등

### 1. 기준가치(시장가치)

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 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호 및 제5조 제①항의 “시장가치”를 기준으로 하여 감정평가하였음.

### 2. 감정평가조건

본건에 대하여 의뢰인이 제시한 별도의 감정평가 조건은 없음.

## III. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

- (1) 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법” ,
- (2) 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 감정평가방법인 “공시지가기준법” ,

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”,

(4) 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.

2. 본 평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 본 토지의 평가는 공시지가기준법으로 건물은 원가법으로 평가한 후 이를 합산하여 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

## IV. 기타 참고사항

1. 본건은 현장조사시 소유자로부터 기호(1) 건물 및 제시외건물의 이용상황 및 상태 등을 확인하였으며, 일반건축물대장 및 외부관찰을 참고하여 평가하였으니 경매진행시 참고바랍니다.
2. 본건 토지상에 소재하는 수목은 토지에 포함하여 거래되는 관행에 따라 토지에 포함하여 평가하였으며, 본건 토지 남측부분에 임차인 소유로 조사되는 각종 건축자재가 적치되어 있는바(위성지도 및 사진용지 참조) 경매진행시 참고바랍니다.
3. 본건 주위는 인접필지간 경계가 불확실한 농촌지대로서 정확한 경계는 정측이 필요하며, 건물의 점유부분 및 지적도, 위성지도 등에 의해 위치를 확인하였으니 경매진행시 참고바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V. 토지가액의 산출근거

### 가. 공시지가기준법에 의한 평가

#### 1. 평가개요

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

#### 2. 비교표준지의 선정

##### (1) 비교표준지 공시지가

(공시기준일 : 2025.01.01)

기호	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
#1	대포리 5-4	답	959	전	자연녹지	세각(가)	사다리 완경사	344,500
#2	대포리 27	답	1,477	전	자연녹지	중로한면	부정형 완경사	387,300

##### (2) 비교표준지 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 ②항 1호에 따라 평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 유사한 인근지역에 소재하는 상기 표준지중 기호#1을 비교표준지로 선정하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

(경기도 김포시 녹지지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.07.31	1.465%	2025.07월분까지 누계
2025.07.01 ~ 2025.07.31	0.201%	2025.07월분
누 계 (2025.01.01 ~ 2025.09.02)	1.682% (1.01682배)	$1.01465 \times (1+0.00201 \times 33/31)$

\* 2025.08월 이후의 지가변동률이 미고시되어 07월 지가변동률을 연장 적용함.

## 4. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 지리적으로 인근지역에 위치하고, 가격형성에 있어서 상호 경쟁·대체관계에 있는바 지역요인은 대등한 것으로 판단됨.(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 개별요인 비교

- 기호(2)/비교표준지#1

개 별 요 인 비 교			격차율	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	전반적인 가로조건은 대등함
		포장		
		계통 및 연속성		
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	전반적인 접근조건은 대등함
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 학교 공원 등과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관 등	1.00	전반적인 환경조건은 대등함
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근 이용상황의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스		
	위험 및 혐오시설 등	변전소 등의 유무		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.97	형상 등에서 본건이 다소 열세함
		접면너비 깊이, 부정형지, 삼각지, 맹지		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지		
2면획지 등				
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	전반적인 행정적조건은 대등함
		기타 규제		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	전반적인 기타조건은 대등함
		기타		
격차율 계			0.970	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 그 밖의 요인 보정

### (1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제②항 제5호와 국토교통부유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.09.10.선고 92누16300)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 거래사례, 평가 선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

### (2) 그 밖의 요인 보정치의 산식

$$\begin{aligned} \text{그 밖의 요인 보정치} &= \frac{\text{비교사례(거래or평가선례)} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정(기준시점)}} \\ &= \frac{\text{비교사례기준 기준시점의 표준지가격}}{\text{기준시점의 표준지가격}} \end{aligned}$$

### (3) 인근 거래사례

(자료출처 : 한국감정평가사협회 및 등기사항전부증명서)

기호	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	용도지역	거래가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
A	금곡동 63□	전	769.3	자연녹지	660,000,000	857,922	2024.10.28	중로한면
B	대포리 1□	대	354	자연녹지	183,550,000	518,502	2025.04.07	세로(가)
C	금곡동 587-□	전	384.67	자연녹지	187,000,000	486,135	2025.07.21	세로(가)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (4) 인근 평가사례

(자료출처 : 한국감정평가사협회 및 등기사항전부증명서)

기호	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	총평가액	평가목적
				도로교통			기준시점
D	금곡동 654-□	답	1,908	자연녹지	657,000	1,253,556,000	조세
				세로(가)			2024.04.14
E	금곡동 607-□	전	301	자연녹지	490,000	147,490,000	담보
				세로(가)			2025.04.25

## (5) 그 밖의 요인 보정치의 산정

### 가) 비교사례기준 기준시점 표준지가격

#### ① 비교사례의 선정

상기 사례중 가격형성요인의 유사성 등을 고려할 때 비교가능성이 있다고 판단되는 기호(E)를 비교사례로 선정함.

#### ② 사정보정

별도의 사정보정 요인은 없는 것으로 판단됨.(1.00)

#### ③ 시점수정

비교사례	기 간	시점수정치	비 고
기호(E)	2025.04.25 ~ 2029.09.02	0.901% (1.00901배)	경기도 김포시 녹지지역

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ④ 지역요인 비교

비교사례와 표준지는 지리적으로 인근지역에 위치하고, 가격형성에 있어서 상호·경쟁·대체관계에 있는바 지역요인은 대등한 것으로 판단됨.(1.00)

## ⑤ 개별요인 비교

구분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행적적 조건	기타 조건	계
표준지	1.00	1.03	1.00	1.02	1.00	1.00	1.051
비교사례	교통시설 접근성 및 형상 등에서 표준지가 다소 우세함						

## ⑥ 비교사례기준 기준시점 표준지가격

비교사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
490,000	1.00	1.00901	1.000	1.051	519,630

### 나) 기준시점 표준지가격

표준지		시점수정 (2025.01.01 ~ 2025.09.02)	산정단가 (원/㎡)
기호	공시지가 (원/㎡)		
#1	344,500	1.01682	350,294

### 다) 그 밖의 요인 보정치의 산정

비교사례기준 기준시점 표준지가격	기준시점 표준지가격	격차율
519,630	350,294	1.483

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (6) 그 밖의 요인 보정치의 결정

인근 유사토지의 거래사례, 평가선례 및 인근지의 지가수준, 평가목적 등을 참작할때 1.48배를 그 밖의 요인으로 상향 보정함이 타당하다고 판단됨.

## 7. 공시지가기준법에 의한 토지단가

산식 = 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인							
기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
2	344,500	1.01682	1.000	0.970	1.48	502,883	503,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 거래사례비교법에 의한 평가

### 1. 평가개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 거래사례비교법을 적용하여 감정평가액을 산정하였음.

### 2. 비교 거래사례 선정

#### (1) 거래사례

(자료출처 : 한국감정평가사협회 및 등기사항전부증명서)

기호	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	용도지역	거래가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
A	금곡동 63□	전	769.3	자연녹지	660,000,000	857,922	2024.10.28	중로한면
B	대포리 1□	대	354	자연녹지	183,550,000	518,502	2025.04.07	세로(가)
C	금곡동 587-□	전	384.67	자연녹지	187,000,000	486,135	2025.07.21	세로(가)

#### (2) 선정사유

인근지역의 거래사례로서 평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 동일 또는 유사하고 비교적 최근에 거래된 거래사례(C)를 비교 거래사례로 선정함.

### 3. 사정보정

별도의 사정보정 요인은 없는 것으로 판단됨.(1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 시점수정

거래사례	기 간	시점수정치	비 고
기호(C)	2025.07.21 ~ 2025.09.02	0.285% (1.00285배)	경기도 김포시 녹지지역

### 5. 지역요인 비교

본건과 거래사례는 지리적으로 인근지역에 위치하고, 가격형성에 있어서 상호 경쟁·대체관계에 있는바 지역요인은 대등한 것으로 판단됨.(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 개별요인 비교

- 기호(2)/거래사례(C)

개 별 요 인 비 교			격차율	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.05	가로의 계통 및 연속성 에서 본건이 다소 우세함
		포장, 보도		
		계통 및 연속성		
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.03	교통시설과의 접근성 에서 본건이 다소 우세함
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 학교, 공원, 병원 등과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관 등	1.00	전반적인 환경조건은 대등함
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크 등의 유무		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.97	형상 등에서 본건이 다소 열세함
		접면너비, 깊이		
		부정형지, 삼각지, 맹지		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지		
2면획지, 3면획지				
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	전반적인 행정적조건은 대등함
		기타규제(입체이용제한등)		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	전반적인 기타조건은 대응함
		기타		
격차율 계			1.049	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7. 거래사례비교법에 의한 토지단가

산식 = 사례단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인							
기 호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
2	486,135	1.00	1.00285	1.000	1.049	511,409	511,000

## 다. 토지 시산가액 검토 및 토지 감정평가액의 결정

### 1. 토지 시산가액(試算價額)

구 분	공시지가기준법에 의한 시산단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산단가(원/㎡)	비 고
기호(2)	503,000	511,000	

### 2. 토지 시산가액의 검토 및 토지 감정평가액 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있는바 공시지가기준법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

구 분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호(2)	2,120	503,000	1,066,360,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## VI. 건물가액의 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하되, 제시외건물은 개략적인 실측에 의거하여 면적사정 후 관찰감가법을 병용하여 평가하였음.

### 2. 건물의 현황

소재지	대포리 17-4	사용승인일자	1994.03.25	
구조	조적조 (블럭조 및 연와조) 스라브지붕	용도	공부	농가창고 및 주택
			사정	농가창고 및 주택
연면적(㎡)	131.04	규모	1층	

### 3. 재조달원가의 결정

#### (1) 재조달원가

건물의 재조달원가는 한국부동산연구원이 발행한 건축물 재조달원가 자료집(2024) 등을 참조하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집(2024년1월)

용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
농촌주택	벽돌조/평지붕	5	1,015,000	45 (40~50)
	블록조/평지붕	5	929,000	40 (35~45)
일반창고	벽돌조/평지붕/4.5m	4	794,000	40 (35~45)
	블록조/평지붕/4.5m	4	738,000	40 (35~45)

(3) 재조달원가 결정

건물의 구조, 용도, 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도, 부대설비 및 관리상태 등을 종합적으로 감안하여 본건에 적용할 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

기호(1)	구조	재조달원가 (원/㎡)	내용년수
1층	조적조(블럭조 및 연와조) 스라브지붕	900,000	40

#### 4. 감가수정

감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 본건은 감정평가에관한규칙 제15조에 따라 정액법으로 감가수정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호(1)	기준시점	사용승인일자	경과연수	잔존연수	내용연수
1층	2025.09.02	1994.03.25	31	9	40

### 5. 건물단가 결정

결정단가(원/㎡) = 재조달원가(원/㎡) × 잔존연수 / 내용연수						
기호(1)	용도	재조달원가 (원/㎡)	잔존연수	내용연수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1층	농가창고 및 주택	900,000	9	40	202,500	202,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅶ. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액

구 분	면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
기호(2) 토지	2,120	503,000	1,066,360,000	
기호(1) 건물	131.04	202,000	26,470,080	
감정평가액(합계)			1,092,830,080	

### 2. 결정의견

상기 감정평가전례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 제반 법령 및 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거하여 본건 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

# (토지, 건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경기도 김포시 양촌읍 대포리 [ 도로명주소 ] 경기도 김포시 양촌읍 향동로21번길 46-34	17-4 위지상	농가창고 및 주택	조적조 (블럭조 및 연와조) 스라브지붕 단층	131.04	131.04	202,000	26,470,080	
2	경기도 김포시 양촌읍 대포리	17-4	전	자연녹지지역	2,120	2,120	503,000	1,066,360,000	
<b>소 계</b>								<b>₩1,092,830,080</b>	
㉠	제시외건물	17-4 위지상	다용도실	벽체이용 조적조 및 샷시조 판넬지붕 단층	(18)	18	100,000	1,800,000	
㉡	"	"	다용도실	벽체이용 조적조 및 샷시조 판넬지붕 단층	(7)	7	100,000	700,000	
㉢	"	"	창고	블럭조 강판지붕 단층 (옥탑소재)	(12)	12	120,000	1,440,000	
㉣	"	"	주택	블럭조 판넬지붕 단층	(19.5)	19.5	180,000	3,510,000	

(토지, 건물) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
㉠	제시외건물	17-4 위지상	주택	철골조 판넬지붕 단층	(10)	10	180,000	1,800,000	
㉡	"	"	창고	판넬조 및 목조 판넬 및 스레이트지붕 단층	(8.4)	8.4	60,000	504,000	
㉢	"	"	화장실	판넬조 판넬지붕 단층	(12)	12	150,000	1,800,000	
㉣	"	"	주택	판넬조 판넬지붕 단층	(26.5)	26.5	180,000	4,770,000	
㉤	"	"	주택	판넬조 판넬지붕 단층	(22)	22	180,000	3,960,000	
소 계								₩20,284,000	
합 계								₩1,113,114,080.-	
				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 양촌읍 대포리 소재 "향동저수지" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 중.소규모의 공장, 농가주택, 전 및 임야 등이 혼재함.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재한바 제반교통사정은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

부정형의 토지로서, 현황 농가창고 및 주택 건부지, 건축자재 야적장으로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

북측으로 차량통행이 가능한 지적도상 노폭 약 2미터 내외의 포장도로와 접하며, 현황 남측으로 종로(향동로)의 도로와 연결되는 진입로를 통하여 출입가능함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역, 성장관리계획구역(복합형, 종합허가과 문의), 가축사육제한구역(모든 축종 제한) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 군사기지 및 군사시설 보호구역(육군17사단관할지역) <군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전방지역:25km) (위탁지역 8m) <군사기지 및 군사시설 보호법>, 성장관리권역 <수도권정비계획법>.

## (6) 제시목록 외의 물건

"감정평가액의산출근거및결정의견"란 제Ⅳ항, "토지, 건물감정평가명세표" 및 "건물개황도", "사진용지" 참조.

# (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

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

상세 임대내역은 미상임.

# (건물)감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

조적조(블럭조 및 연와조) 스라브지붕 단층 건물로서  
 외벽 : 적벽돌쌓기 등 마감  
 내벽 : 벽지 등 마감  
 창호 : 샷시 창호임.

## (2) 이용상태

농가창고 및 주택으로 이용중임.

## (3) 설비내역

기본적인 급.배수설비, 위생설비, 난방설비 등 되어 있음.

## (4) 부합물 및 증물

"감정평가액의산출근거및결정의견"란 제Ⅳ항, "토지, 건물감정평가명세표" 및 "건물개황도", "사진용지" 참조.

## (5) 공부와의 차이

없음.

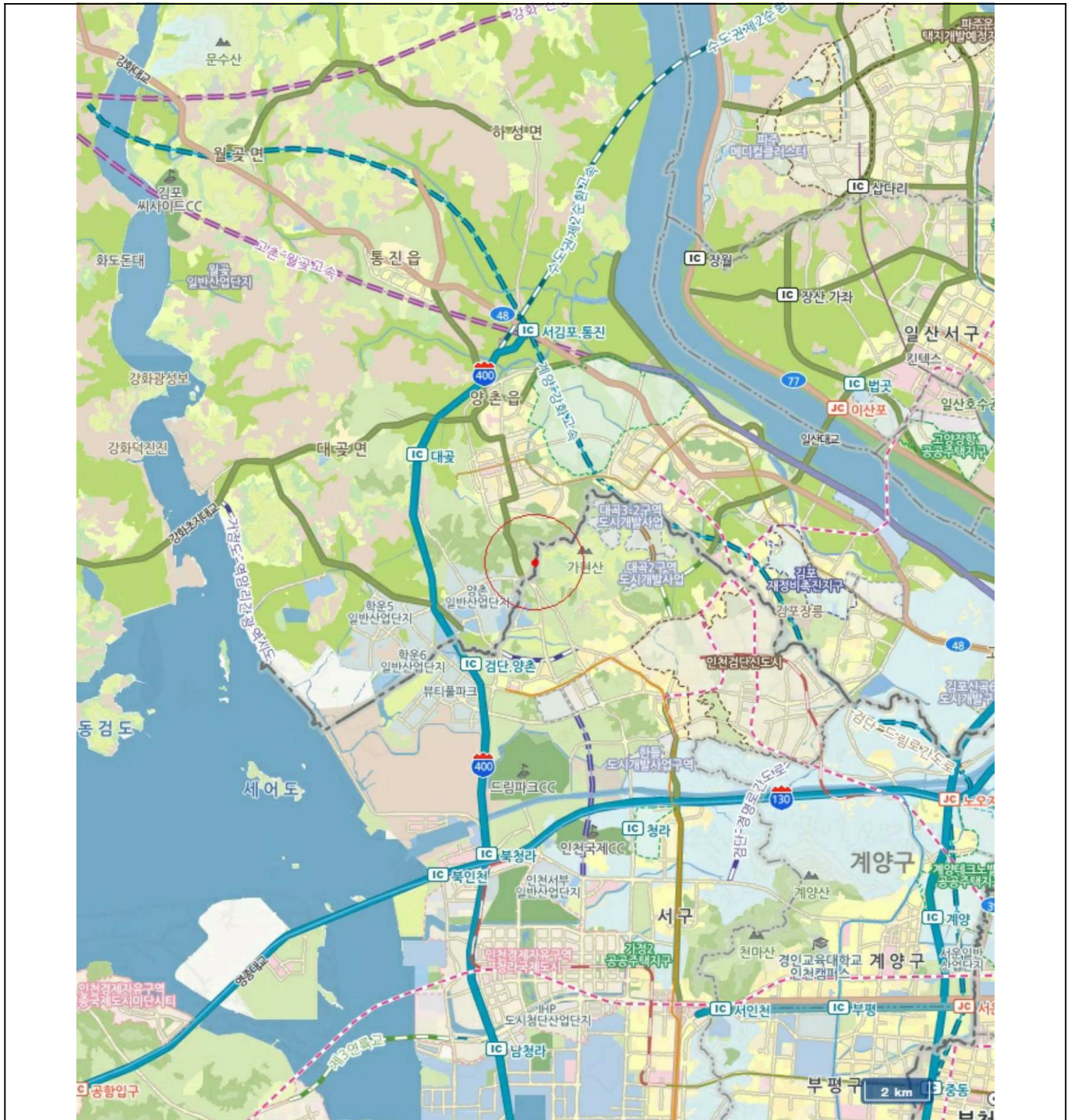
## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

상세 임대내역은 미상임.

# 광역 위치도



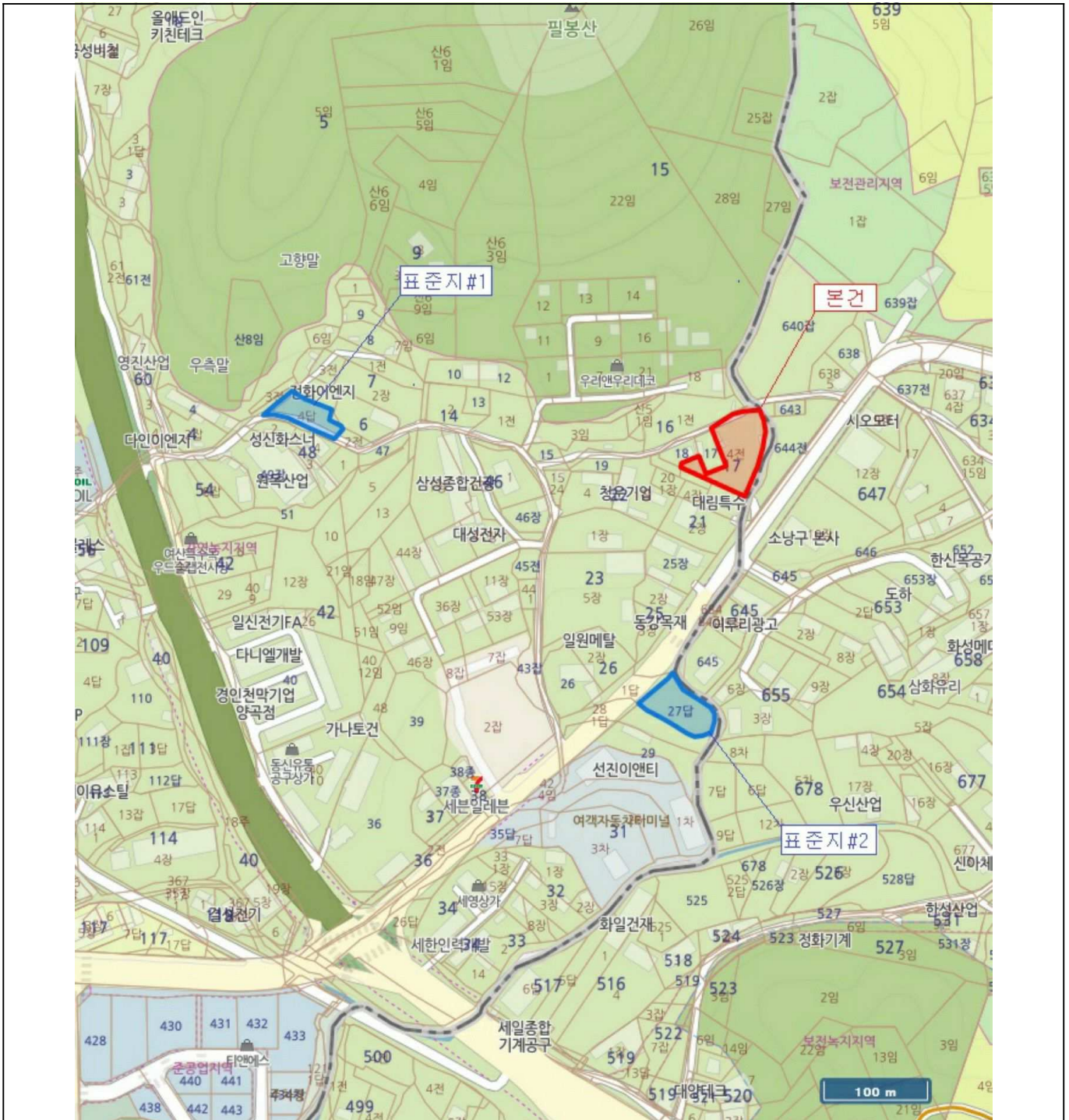
소재지	경기도 김포시 양촌읍 대포리 17-4
-----	----------------------



# 위치도



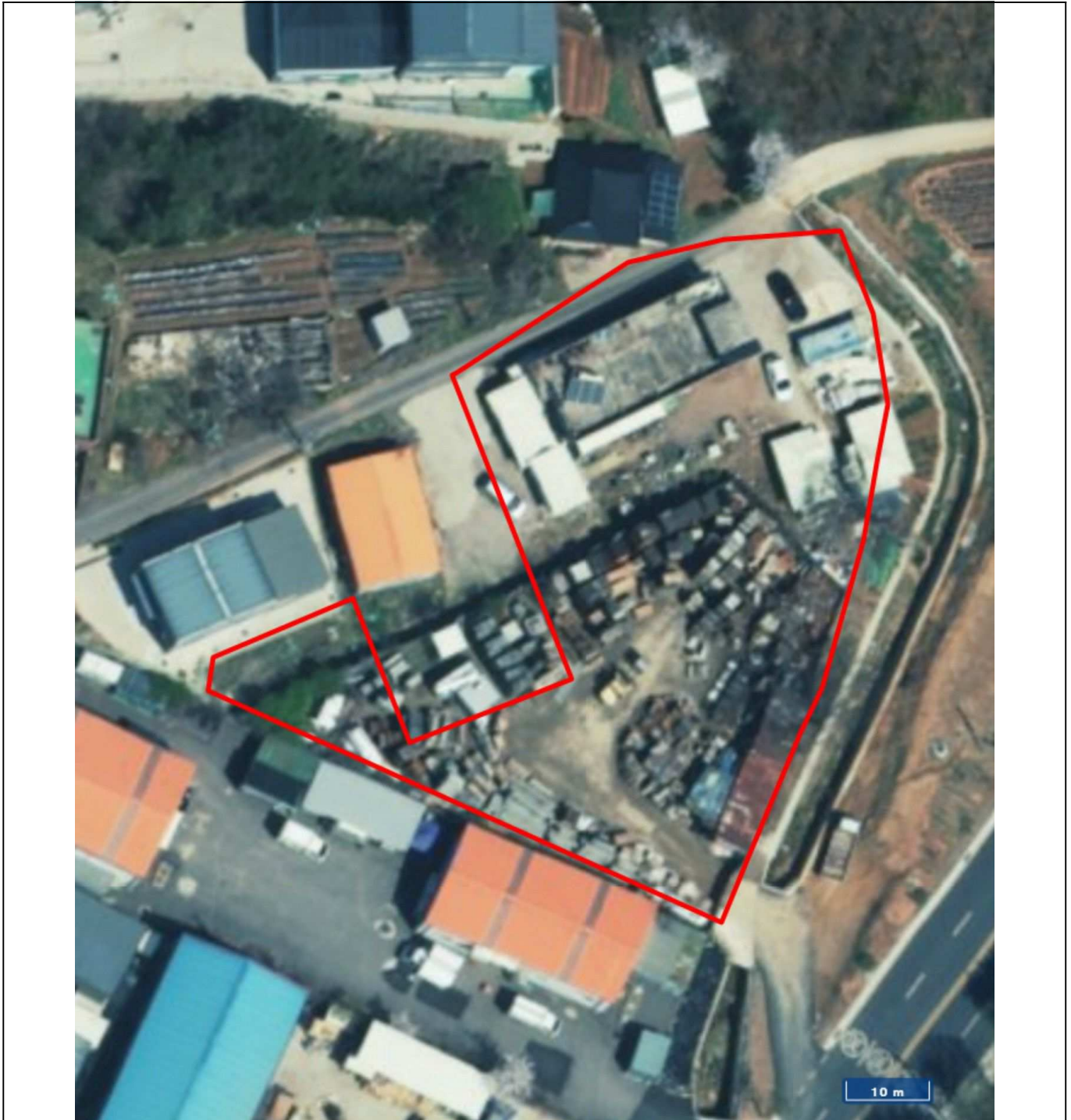
소재지 경기도 김포시 양촌읍 대포리 17-4



# 위 성 지 도



소재지 경기도 김포시 양촌읍 대포리 17-4



# 지 적 도







(1)







