

# 감정평가서

건명	한정순 소유물건(2021타경34907)
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 천병철
감정서번호	HS210628-03-1012

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.

(주)효산감정평가법인 경인지사

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 평가개요

### 1. 평가목적

본건은 경기도 김포시 마산동 소재 김포골드라인 “마산역” 남동측 인근에 위치하는 부동산 (토지, 건물)으로서, 인천지방법원 부천지원의 강제경매(2021타경34907) 목적의 감정평가임.

### 2. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2021년 07월 6일로 하였음.

### 3. 실지조사 실시기간 및 내용

본건 평가대상 물건에 대하여 2021년 07월 06일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

### 4. 기준가치 및 감정평가 조건

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 평가기준 및 방법 등

### 1. 평가기준

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계법령의 규정과 감정평가의 일반이론 등에 의거 평가하였음.

### 2. 감정평가방법의 결정

#### 가. 감정평가방법의 종류

- (1) 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.
- (2) 원가방식이란 원가법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 원가법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법임.
- (3) 비교방식이란 거래사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법임.
- (4) 수익방식이란 수익환원법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 수익환원법은 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법임.
- (5) 공시지가기준법이란 비교방식의 일종으로 대상 토지와 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 방법임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 나. 감정평가방법의 결정

- (1) 본건은 토지 및 건물에 대한 평가로서 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제1항에 따라 대상물건마다 개별로 감정평가 하였음.
- (2) 본건 토지의 평가는 『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 공시지가기준법으로 평가하되, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액과의 합리성을 검토하여 토지가액을 결정하였음.
- (3) 본건 건물에 대한 평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 감안하여 원가법으로 평가하였으며, 건물의 경우 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

## 3. 기타 참고사항

- 대상물건의 소재지, 지번, 면적, 이용상황 등은 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 등의 제반 공부자료 등에 의거하였음.
- 본건 토지에 소재하는 바닥포장, 조경수 등은 토지의 부합물로서, 일반적인 거래관행 등을 고려하여 본 평가시 토지에 포함하여 평가하였음.
- 본건은 현장조사 당시 이해관계인의 비협조 및 폐문 부재 등으로 인해 내부확인이 곤란하여 건축물현황도, 외부 관찰 및 평가사례, 주변 탐문조사 등을 참고하여 평가하였으니, 경매 참여시 유의 및 재확인 바람.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 본건 기호(2) 건물 1층은 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서상 면적은 “103.35㎡”로 등재되어 있으나, 건축물대장상 2020.04.14.자로 “건축과-16147호”에 의거 증축(38.75㎡)된 것으로 기재되어 있으며, 현황 실측상 면적과 건축물대장상 면적이 유사한 바, 본 평가시 건축물대장상 면적을 기준으로 평가하였음.
- 본건 기호(2) 건물 2~4층에 소재하는 확장발코니, 발코니, 다락방 등은 본건 부동산의 공부면적에서 제외된 종·부합물로서, 부동산과 일체로 거래되는 관행 등을 고려하여 그 면적을 별도로 사정하여 후첨 “(부동산) 감정평가명세표”상에 기재하였는 바, 경매 진행 시 참고 요함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 대상부동산 개황

### 1. 평가대상 토지의 개황

#### 가. 대상토지 현황

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	2021년도 개별공시지가 (원/㎡)
1	경기도 김포시 마산동 659-7	대	295.1	제1종일반 주거지역	1,451,000

#### 나. 지리적 위치 및 주위환경

본건 토지는 경기도 김포시 마산동 소재 김포골드라인 “마산역” 남동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 다세대주택, 다가구주택, 근린생활시설이 등이 혼재하는 주상혼용지대임.

#### 다. 도로 및 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통 사정은 대체로 보통임.

#### 라. 형상 및 이용상황

본건은 인접 필지와 등고 평탄한 정방형 토지로서 “주상용 건부지”로 이용중임.

#### 마. 인접도로 상태

본건은 북동측 및 남동측으로 노폭 약 10M 내외의 포장도로에 각각 접해있음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 바. 공법상 제한사항

도시지역, 제1종일반주거지역(2014-11-27), 제1종지구단위계획구역(김포한강신도시), 소로1류(폭 10M~12M)(2014-11-27)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 절대보호구역(2017-08-18)(에이스숲유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리지역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 택지개발예정지구(김포신도시택지개발)<택지개발촉진법>, 하수처리구역(장기처리분구)<하수도법>, 토지거래계약에관한허가구역(외국인등 및 국내 법인·단체 대상, 주택용 토지로 한정(2021.5.1.~2022.4.30.))\_토지정보과 문의).

## 사. 제시목록 외의 물건

-

## 아. 공부와의 차이

-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 평가대상 건물의 개황

### 가. 대상건물 현황

기호	층 수	구 조	용 도	면 적(m <sup>2</sup> )	비 고	소 재 지
2	1층	철근콘크리트구조	공실 및 임대사무실	142.1	건축물대장 기준 면적임.	경기도 김포시 마산동 659-7
	2층		다가구주택	123.55	등기사항전부 증명서상 면적	
	3층		다가구주택	124.75	등기사항전부 증명서상 면적	
	4층		다가구주택	128.54	등기사항전부 증명서상 면적	

### 나. 건물의 구조

본건 기호(2)는 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 4층 건물로서,

(사용승인일 : 2020.03.03)

외 벽 : 돌붙임 마감 등,

내 벽 : 몰탈위 페인팅, 벽지 및 타일붙임 마감 등,

창 호 : 하이샷시 및 알루미늄샷시 창호 등임.

### 다. 이용상태

본건 1층은 근린생활시설, 2~4층은 다가구주택으로 이용중임.

### 라. 설비내역

본건은 기본 급배수설비 및 위생설비, 승강기설비, CCTV설비, 도시가스에 의한 난방설비, 등이 되어 있음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 마. 부합물 및 종물

본건 2~4층에 소재하는 확장бал코니, бал코니, 옥상층 다락 등은 연면적에 포함되지 않은 종·부합물로서, 별도로 면적사정하여 평가하였음.

### 바. 공부와의 차이

상기 “II-3. 기타 참고사항” 참조

### 사. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 토지가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

『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 공시지가기준법으로 평가하되, 거래사례비교법에 의한 시산가액과의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### 가. 대상토지 개요

기 호	소재지	지 목	면 적 (㎡)	용도지역	2021년도 개별공시지가 (원/㎡)	비 고
1	경기도 김포시 마산동 659-7	대	295.1	1종일주	1,451,000	-

#### 나. 비교표준지 선정

##### (1) 비교표준지 공시지가

(공시기준일 : 2021. 01. 01.)

기 호	소재지	면 적 (㎡)	지 목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
표1	마산동 653-13	350.9	대	주상용	1종일주	소로한면	가장형 평지	1,515,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (2) 선정이유

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 상기 표준지를 선정함.

### 다. 시점수정

경기도 김포시 주거지역 : 2021.01.01. ~ 2021.07.06

기 간	변동률(%)	비 고
2021.01.01. ~ 2021.05.31.	1.345	2021년 05월까지 누계
2021.05.01. ~ 2021.05.31.	0.276	2021년 05월 지가변동률
누 계 (2021.01.01. ~ 2021.07.06.)	1.670% (1.01670배)	$1.01345 \times (1 + 0.00276 \times 36/31)$ $\approx 1.01670$

※ 2021년 6월 이후의 지가변동률이 미고시 되어 5월의 지가변동률을 연장 적용함(이하동일).

### 라. 지역요인 비교

본건 토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하는 바 지역요인은 대등시 됨(1.000).

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 마. 개별요인 비교

### (1) 개별요인 비교항목

[주택지대]

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

### (2) 개별요인 비교치 결정

본건 기호	비교 표준지	가 로 조 건	접 근 조 건	환 경 조 건	획 지 조 건	행 정 적 조 건	기 타 조 건	격 차 율
1	표1	1.00	1.00	0.98	1.03	1.00	1.00	1.009
본건은 비교표준지 대비 획지조건(각지 등)에서 우세하나, 환경조건(조망 및 경관)에서 열세하며, 그 외 제반 개별요인은 대체로 유사함.								

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 바. 그 밖의 요인의 보정

### (1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호, 국토교통부 유권해석, 대법원판례 (2004.05.14 선고 2003다38207판결)에서 인정하고 있는 바, 공시지가와 토지의 합리적인 시장가격 간에 차이가 나는 문제점 등을 보정하고 인근 및 유사지역의 평가사례 등과의 형평성 등을 유지하여 당해 평가액의 적정성을 기하고자 이를 그 밖의 요인으로 보정함.

### (2) 인근 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기 호	소재지	용 도 지 역	지 목	평가면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적
A	마산동 631-6	1종일주	대	132.15	2,950,000	2020.04.03	시가참고
B	마산동 669-9	1종일주	대	319.50	2,700,000	2021.05.10	담보
C	마산동 662-10	1종일주	대	314.40	2,740,000	2020.08.25	담보

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (3) 인근 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계]

기 호	소재지	지 목	거래면적 (㎡)	용도 지역	거래시점	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)
#1	마산동 629-9	대	260.6	1종일주	2020.12.21	1,410,000,000	3,083,000
#2	마산동 631-3	대	266.2	1종일주	2020.07.22	1,575,000,000	3,221,000

※ 토지 단가 산정내역

- 거래사례 기호 “#1” 토지가격산출근거 : 사용승인일 2016.08.10

$$[ 1,410,000,000 - (1,500,000 * 46/50) * 439.46 ] / 260.6 \approx 3,083,000\text{원}/\text{㎡}$$

- 거래사례 기호 “#2” 토지가격산출근거 : 사용승인일 2019.09.19

$$[ 1,575,000,000 - (1,500,000 * 50/50) * 478.26 ] / 266.2 \approx 3,221,000\text{원}/\text{㎡}$$

### (4) 사례 선정 및 그 이유

대상토지와 용도지역·이용상황 등이 동일 또는 유사하며, 본건과 비교가능성이 높다고 판단되는 평가사례 A를 선정하였음.

### (5) 사례에 의한 그 밖의 요인 보정치의 산정

#### 1) 산 식

$$\text{보정치} \approx \frac{\text{사례기준 표준지 가격} \times (\text{사례} \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교치} \times \text{개별요인비교치})}{\text{기준시점 당시 표준지 공시지가} \times (\text{비교표준지} \times \text{시점수정})}$$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 사례에 의한 그 밖의 요인 보정치 산정

### ① 사례 기준 표준지 가격

사례 기준 표준지가격							
사례 기호	표준지 기호	토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
A	표1	2,950,000	-	1.04224	1.000	0.949	2,917,803

#### ※ 시점수정

사 례 기 호	기 간	시 점 수 정 치	비 고
A	2020.04.03. ~ 2021.07.06.	4.224% (1.04224)	경기도 김포시 주거지역

#### ※ 지역요인

사례와 표준지는 인근지역 내 위치하여 지역요인은 동일함(1.000).

#### ※ 개별요인

표준지 기호	사례 기호	가 로 조 건	접 근 조 건	환 경 조 건	획 지 조 건	행 정 적 조 건	기 타 조 건	격 차 율 합 계
표1	A	1.00	0.93	1.02	1.00	1.00	1.00	0.949
표준지는 사례 대비 접근조건(인근 대중교통시설과의 접근성)에서 열세하나, 환경조건(조망 및 경관)에서 다소 우세하며, 그 외 제반 개별요인은 대체로 유사함.								

### ② 기준시점 당시 표준지 공시지가

기준시점 당시 표준지 공시지가			
표준지 기 호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	산정단가 (원/㎡)
표1	1,515,000	1.01670	1,540,301

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ③ 그 밖의 요인 보정치 산정

표준지 기 호	① 사례 기준 표준지가격 (원/㎡)	② 기준시점 당시 표준지 공시지가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
표1	2,917,803	1,540,301	1.894

### (6) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 유사부동산의 평가사례 및 인근 부동산 시장상황 등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 비교표준지“표1”을 89% 상향 보정함 (1.89).

### 사. 공시지가기준법에 의한 토지가액 산정

본건 기호	비교 표준지		시 점 수 정	지 역 요 인	개 별 요 인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기 호	공시지가 (원/㎡)						
1	표1	1,515,000	1.01670	1.000	1.009	1.89	2,937,368	2,940,000

## 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 가. 인근 유사부동산 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계]

기 호	소재지	지 목	거래면적 (㎡)	용도 지역	거래시점	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)
#1	마산동 629-9	대	260.6	1종일주	2020.12.21	1,410,000,000	3,083,000
#2	마산동 631-3	대	266.2	1종일주	2020.07.22	1,575,000,000	3,221,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 토지 단가 산정내역

- 거래사례 기호 “#1” 토지가격산출근거 : 사용승인일 2016.08.10

$$[ 1,410,000,000 - (1,500,000 * 46/50) * 439.46 ] / 260.6 \approx 3,083,000\text{원/m}^2$$

- 거래사례 기호 “#2” 토지가격산출근거 : 사용승인일 2019.09.19

$$[ 1,575,000,000 - (1,500,000 * 50/50) * 478.26 ] / 266.2 \approx 3,221,000\text{원/m}^2$$

### 나. 거래사례 선정

대상토지와 용도지역, 이용상황, 공법상제한 등이 동일 또는 유사하여 본건과 비교가능성이 높다고 판단되는 거래사례#1을 선정하였음.

### 다. 사정보정

사례는 정상적인 거래로서 특별한 사정개입은 없다고 판단되는 바 별도의 사정보정은 없음(1.000).

### 라. 시점수정 (경기도 김포시 주거지역 : 2020.12.21. ~ 2021.07.06.)

기 간	변동률(%)	비 고
2020.12.01. ~ 2020.12.31.	$0.345 \times 11 / 31$	2020년 12월 지가변동률 : 0.345%
2021.01.01. ~ 2021.05.31.	1.345	-
2021.05.01. ~ 2021.05.31.	$0.276 \times 36 / 31$	2021년 05월 지가변동률 : 0.276%
누 계 (2020.12.21. ~ 2021.07.06.)	1.794% (1.01794배)	$(1 + 0.00345 * 11/31) * (1 + 0.01345) * (1 + 0.00276 * 36/31) \approx 1.01794$

### 마. 지역요인 비교

평가대상토지와 거래사례는 인근지역에 위치하는 바 지역요인은 대등시 됨(1.000).

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 바. 개별요인 비교

본건 기호	사례 기호	가 로 조 건	접 근 조 건	환 경 조 건	획 지 조 건	행 정적 조 건	기 타 조 건	격 차율 합 계
1	#1	1.00	0.93	1.00	1.03	1.00	1.00	0.958
본건은 사례 대비 획지조건(각지 등)에서 우세하나, 접근조건(인근 교통시설과의 접근성)에서 열세하며, 그 외 개별요인은 대체로 유사함.								

### 사. 거래사례비교법에 의한 토지가액 산정

본건 기호	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	3,083,000	1.000	1.01794	1.000	0.958	3,006,500	3,010,000

## 4. 시산가액의 조정 및 감정평가액 결정

### 가. 시산가액

본건 기호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)
1	2,940,000	3,010,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 나. 감정평가액의 결정 및 의견

#### (1) 감정평가액결정

본건 기호	결정단가 (원/m <sup>2</sup> )	면적 (m <sup>2</sup> )	감정평가액 (원)	비 고
1	2,940,000	295.1	867,594,000	-

#### (2) 감정평가액 결정의견

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제1항에 의거 주된 평가방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액이 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 따른 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성이 인정되는 바 공시지가기준법에 의한 토지가액으로 감정평가액을 결정 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## V. 건물가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

본 건물에 대한 평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 감안하여 원가법으로 평가하였음.

### 2. 대상건물 개요

본건 기호	구 조	층	용 도	면 적 (㎡)	사용승인일	비 고
2	철근콘크리트 구조	1층	근린생활 시설	142.1 <small>(건축물대장 기준)</small>	2020.03.03	본건 1층은 등기사항전부증명서 상 면적은 “103.35㎡”이나, 건축물대장상 면적(2020.04.14.자로 증축됨)은 “142.1㎡”임
		2층	다가구 주택	123.55		
		3층	다가구 주택	124.75		
		4층	다가구 주택	128.54		

### 3. 제조달원가의 산정

#### 가. 표준단가

[출처 : 한국부동산원 2020년도 건물신축단가표]

분류번호	용 도	구 조				내용연수
		1급	2급	3급	4급	
4-1-5-7	점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브지붕				50 (45~55)
급 수	1급	2급	3급	4급	5급	
표준단가	1,330,000	1,224,000	1,022,000	852,000	655,000	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

분류번호	용도	구조			내용연수
1-3-5-2	다가구주택	철근콘크리트조 슬래브위 아스팔트형갈			50 (45~55)
급수	1급	2급	3급	4급	5급
표준단가	-	1,485,000	1,256,000	-	-

### 나. 제조달원가의 결정

한국부동산원 건물신축단가표 등의 제반 자료와 대상 건물의 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 평가목적 등을 감안하여 본건에 적용할 제조달원가를 아래와 같이 결정함.

본건 기호	층	용도	제조달원가(원/㎡)
2	1층	근린생활시설	1,100,000
	2층	다가구주택	1,350,000
	3층	다가구주택	1,350,000
	4층	다가구주택	1,350,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 4. 건물적용단가

본건 기호	제조달원가 (원/㎡)	(총) 내용연수	유효 경과연수	잔존 내용연수	잔존 가치율	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
2	1,100,000	50	1	49	49/50	1,078,000	1,078,000
	1,350,000	50	1	49	49/50	1,323,000	1,323,000
	1,350,000	50	1	49	49/50	1,323,000	1,323,000
	1,350,000	50	1	49	49/50	1,323,000	1,323,000

※ 잔존가치율 = 잔존 내용연수 / 내용연수

### 5. 건물가액의 결정

상기의 제조달원가를 기준으로 전체 내용연수, 유효 경과연수, 경제적 잔존 내용연수 등을 고려한 감가수정을 하여 본건 건물의 가액을 결정하였음.

본건 기호	층	건물면적 (㎡)		적용단가 (원/㎡)	건물가액(원)	비고
		공부	사정			
2	1	103.35	142.1	1,078,000	153,183,800	건축물대장상 면적 기준
	2	123.55	123.55	1,323,000	163,456,650	
	3	124.75	124.75	1,323,000	165,044,250	
	4	128.54	128.54	1,323,000	170,058,420	
	합 계					651,743,120

※ 본건 기호(2) 1층 등기사항전부증명서상 면적을 기준시 1층 가액 : 111,411,300원

# (부동산) 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	659-7	대	제1종일반 주거지역	295.1	295.1	2,940,000	867,594,000	
2	동소 [도로명주소] 경기도 김포시 김포한강8로 148번길 80 (마산동)	659-7 1동	단독주택 , 제2종근린 생활시설	철근콘크리트 구조 철근콘크리트 지붕 4층  1층  2층  3층  4층	103.35	142.1	1,078,000	153,183,800	건축물대장 면적 기준
					123.55	376.84	1,323,000	498,559,320	
					124.75				
					128.54				
<b>소 계</b>								<b>₩1,519,337,120</b>	
	[제시외건물]								
㉠	동소	659-7	확장발코니 및 발코니	철근콘크리트 구조	(48)	48	1,323,000	63,504,000	2층 소재
㉡	동소	659-7	확장발코니 및 발코니	철근콘크리트 구조	(41.3)	41.3	1,323,000	54,639,900	3층 소재
㉢	동소	659-7	확장발코니 및 발코니	철근콘크리트 구조	(42.3)	42.3	1,323,000	55,962,900	4층 소재
㉣	동소	659-7	다락 등	철근콘크리트 구조	(139.9)	139.9	833,000	116,536,700	옥탑 소재

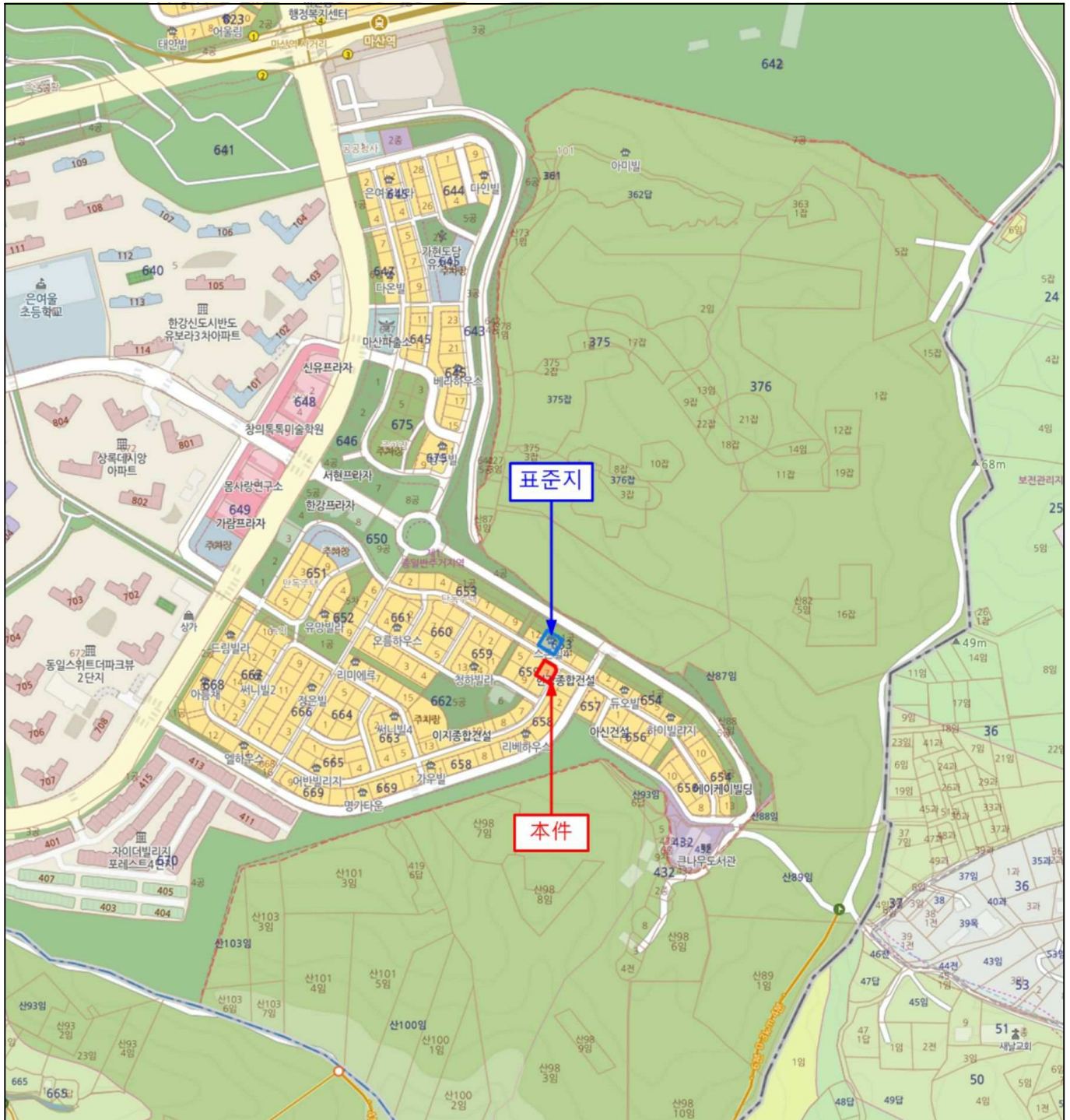
## (부동산) 감정평가명세표

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	
								₩290,676,820	
	소 계							₩1,809,980,620.-	
	합 계			이	하	여	백		

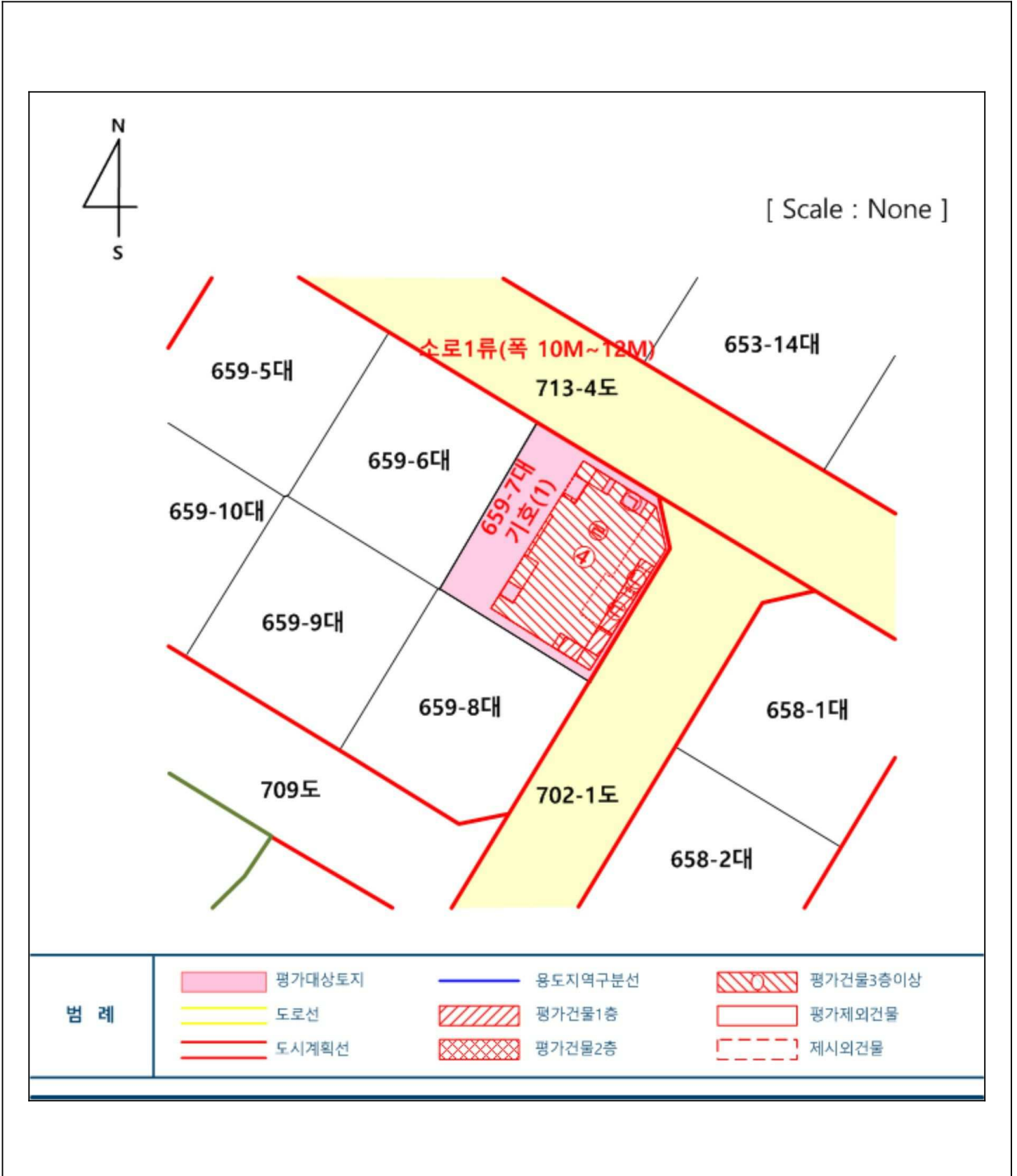
# 위치도



소재지 경기도 김포시 마산동 659-7



# 지 적 도



# 건물개황도



### <본건 기호(2) 면적>

본건 (2) 1층 : 공부상 면적 : 103.55㎡(건축물대장상 면적 : 142.1㎡)  
 본건 (2) 2층 : 공부상 면적 : 123.55㎡  
 본건 (2) 3층 : 공부상 면적 : 124.75㎡  
 본건 (2) 4층 : 공부상 면적 : 128.54㎡

### <제시외건물>

- ㉠ 철근콘크리트구조 2층 소재 확장형발코니 및 발코니 약 48㎡
- ㉡ 철근콘크리트구조 3층 소재 확장형발코니 및 발코니 약 41.3㎡
- ㉢ 철근콘크리트구조 4층 소재 확장형발코니 및 발코니 약 42.3㎡
- ㉣ 철근콘크리트구조 다락층 소재 다락층 약 139.9㎡



