

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이미애 소유물건(2025타경30712)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원 사법보좌관
최보경

감정평가서번호: GP2025-0121-02

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.

공평감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김문영

감정평가액	오억삼천팔백일십칠만삼천원정 (₩538,173,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 최보경		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 부천지원 경매8계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이미애 (2025타경30712)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.02.07	2025.02.03 ~ 2025.02.07	2025.02.07	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	674	토지	674	-	489,324,000
	건물	165	건물	165	-	39,699,000
	제시외건물	(111)	제시외건물	111	-	9,150,000
합계					₩538,173,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 김포시 월곶면 개곡리 소재 “개곡초등학교” 남동측 인근 계획관리지역에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 인천지방법원 부천지원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

(2) 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없습니다.

3. 기준시점 및 실지조사기간 및 내용

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 2월 7일로 하였으며 실지조사는 2025년 2월 7일에 임하였습니다.

4. 감정평가의 방법

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- (1) 본건 토지는 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 의거 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 기준으로 평가하되, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 의거 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.
- (2) 본건 건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제15조에 의거 구조, 용재, 시공 및 관리상태, 용도, 현상, 부대설비 및 그 밖의 영향을 주는 제요인을 종합적으로 고려하여 원가법을 주된 방법으로 적용하되, 건물의 경우 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 감정평가규칙 제12조 제2항 단서규정에 의거 다른평가방법으로 산출한 시산가액과 비교검토하지 아니하였습니다.

5. 그 밖의 사항

- (1) 본건의 지적 및 경계확인은 지적공부 등을 이용하여 목측 및 항공사진에 의거하여 조사하였으며, 기호2 건물 일부가 인접토지(301-3번지) 경계상에 소재하는 것으로 보여지는 바 정확한 지적관련 사항의 확인이 필요한 경우는 측량 등을 통해 재확인하시기 바랍니다.
- (2) 본건 기호1은 일부가 접도구역에 저촉되는바(저촉면적:108㎡), 공법상의 제한 정도 등을 감안하여 평가하였습니다.
- (3) 본건 건물은 현장조사시 거주인의 폐문부재로 인하여 내부조사가 불가능하여, 현장에서 탐문조사한 사항, 외부관찰, 건축물현황도면 등을 참조하여 평가하였으니 경매진행시 참조하시기 바랍니다.
- (4) 토지상에 별지 “지적개황도 및 건물개황도”, “사진용지” 와 같이 소유자미상의 제시외건물㉠~㉡이 소재하여 구조·사용자재·시공정도 및 부대설비 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하되 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가를 병

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

용 하였습니다. 면적사정은 개략적인 실측에 의하였으며, 소유권 및 기타 권리관계는 별도의 확인을 요하는바 경매진행 및 응찰시 유의하시기 바랍니다.

II. 대상물건의 개요

소 재 지				경기도 김포시 월곶면 개곡리 301-1		
토 지	기호	지번	지목 (이용상황)	용 도 지 역	면 적(㎡)	개별공시지가(2024)
	1	301-1	대 (단독주택)	계획관리	674	311,000
소 재 지				경기도 김포시 월곶면 개곡리 301-1 <도로명주소>경기도 김포시 월곶면 애기봉로 487		
건 물	기호	지번	용도	구 조	공부상 연면적(㎡)	사용승인일자
	2	301-1	단독주택	조적조	99	1993.11.05
건 물	기호	지번	용도	구 조	공부상 연면적(㎡)	사용승인일자
	3	301-1	근린생활시설 (제조장)	조적조	66	1993.11.05

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 산출

1. 토지의 감정평가액 산출

(1) 감정평가방법

감정평가 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 공시지가기준법에 의해 평가하되, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

(2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

1) 비교표준지의 선정

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

<경기도 김포시 월곶면>

(공시기준일: 2025. 01.01)

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상세지	공시지가(원/㎡)
A	개곡리 320-2	749	대	단독주택	계획관리	세로(가)	사다리평지	251,400

2) 시점수정

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제2호에 의거, 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

<경기도 김포시>

기	간	지가변동률(%)	비	고
누	계	0.217	경기도 김포시 (25.01.01~25.02.07)	(계획관리)
(25.01.01~25.02.07)		(1.00217)	2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.177	(1 + 0.00177 * 38/31)
				≒ 1.00217

※ 공시기준일로 부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 고시된 지가변동률을 연장 적용하여 산출하였습니다.

3) 지역요인 비교

본건과 표준지는 지역요인 상호 동등합니다.(1.00)

4) 개별요인 비교

비교표준지와 대상 토지의 개별적인 제요인을 비교하면 다음과 같습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

개 별 요 인 비 교			격차율	비 고 (기호1)
조 건	항 목	세항목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.08	본건이 가로의 계통 및 폭 등 가로조건에서 우세함.
		계통 및 연속성		
접 근 조 건	교통시설과의 거리	인근 교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등함.
		상가, 공공 및 편익시설과의 접근성		
환 경 조 건	공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설	상하수도, 도시가스, 변전소 등	1.00	대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지	1.03	본건은 각지로서 획지조건에서 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.97	본건은 일부 접도구역에 저촉되어 행정적 조건은 열세함.
		용적제한, 고도제한		
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
격차율 계			1.079	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인의 보정

① 그 밖의 요인 보정근거

『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 대법원판례 “2003다38207판결(2004.5.14선고)”, “2002두5054(2003.7.25선고)”, 국토교통부 유권해석(건설교통부정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있습니다. 이에 따라 본건 인근의 거래사례, 평가사례, 지가수준 및 지가동향 등과 형평성을 고려하여 아래와 같이 보정하였습니다.

② 그 밖의 요인 보정치의 산정

ㄱ) 평가사례

[출처: 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	거래(평가) 시점	토지단가 (원/㎡)	비고
가	개곡리 32*	798	장	계획관리	2023.06.27	671,000	담보
나	개곡리 282-*	2,903	장	계획관리	2023.04.20	735,000	담보
다	개곡리 383-*	1,193	장	계획관리	2024.09.06	618,000	법원경매
라	개곡리 301-*	566	대	계획관리	2024.06.07	743,000	담보
마	귀전리 163-*	1,511	대	계획관리	2023.08.04	736,000	담보

*상기 거래사례 및 감정평가사례의 구체적인 지번은 개인정보차원에서 미상처리함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

ㄴ) 인근 유사부동산 거래사례

거래 사례 a	소재지	경기도 김포시 통진읍 고정리 193-*					
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	거래가액(원)	거래시점
	토 지	계획관리	대	609	269,800	425,000,000	2023.07.02
토지단가		$425,000,000 / 609 \approx @ 698,000\text{원}/\text{㎡}$ 거래가액 / 토지면적 = 토지거래단가(유효숫자3자리로 표시함)					

거래 사례 b	소재지	경기도 김포시 월곶면 개곡리 328-*외 4필지					
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	거래가액(원)	거래시점
	토 지	계획관리	잡	2,029	354,800	1,250,000,000	2023.05.09
토지단가		$1,250,000,000 / 2,029 \approx @ 616,000\text{원}/\text{㎡}$ 거래가액 / 토지면적 = 토지거래단가(유효숫자3자리로 표시함)					

거래 사례 c	소재지	경기도 김포시 통진읍 고정리 114-*					
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	거래가액(원)	거래시점
	토 지	계획관리	장	830	280,300	651,094,100	2024.04.08
토지단가		$(651,094,100 - (700,000 * 39 / 40) * 171) / 830 \approx @ 644,000\text{원}/\text{㎡}$ (거래가액-건물추정가격) / 토지면적 = 토지거래단가(유효숫자3자리로 표시함) ※건물정보 - 용도:제조공장, 구조:일반철골구조1층 연면적:171㎡, 사용승인일:2022.07.29					

※위 건물추정가격은 공부상 건물구조의 일반적인 재조달원가에 내용연수 및 잔존연수 등을 고려하여 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

ㄷ) 비교 사례의 선정

용도지역, 이용상황등을 고려하여 비교표준지와 비교가능성이 크다고 사료되는 상기 사례 중 기호(가:표준지A) 를 선택하여 비교함.

ㄹ) 시점수정

구분	기 간	행정구역	용도지역	지가변동률(%)
가	2023.06.27 ~ 2025.02.07	김포시	계획관리	3.620 (1.03620)

※ 평가시점으로 부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 지가변동률을 연장 적용하여 산출하였습니다.

ㄴ) 지역요인 비교

사례와 표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 동등합니다.(1.00)

ㄷ) 개별요인 비교

비교 사례와 표준지의 개별적인 제요인을 비교하면 다음과 같습니다.

표준지	사례기호	비 교 향 목						비교치	개별요인 비교 의견
		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건		
A	가	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.970	표준지가 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

ㄷ) 격차율산정

인근 평가선례 기준 표준지가액						
구분	사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
기호가	671,000	1.000	1.03620	1.000	0.970	674,431

기준시점 표준지가액 (그 밖의 요인 고려 전)					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지A	251,400	1.00217	1.000	1.00	251,946

평가선례 기준가액과 공시지가 기준가액의 격차율		
선례 기준 표준지가액	기준시점 표준지가액	격차율
674,431	251,946	2.677

ㄹ) 인근 유사토지의 지가수준

지리적 위치	지가수준(원/㎡)	비 고
본건 주변 대지	700,000원/㎡ 내외	접면도로 및 위치, 형상에 따라 가격을 달리함.

ㅈ) 유사물건의 경매통계분석

[최근 1년간 평균 낙찰가율, 출처: 부동산태인]

▪ 경기 김포시

지역통계		경기			김포시		
기간	용도	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	대지	67.74%	66.78%	245	74.51%	77.50%	14
6개월 평균	대지	70.12%	66.24%	134	76.31%	78.59%	12

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 그 밖의 요인 보정치 결정

본건 인근의 거래사례, 평가사례, 인근 유사토지의 지가수준, 유사물건의 경매통계, 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 본건 평가시 적용할 그 밖의 요인 보정치로 비교 표준지(A) = 2.67으로 결정하였습니다.

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

본건 기호	공시지가 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	A	251,400	1.00217	1.00	1.079	2.67	725,837	726,000

7) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

본건 기호	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)
1	674	726,000	489,324,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

1) 비교 거래사례의 선정

① 인근 유사부동산 거래사례

거래 사례 a	소재지	경기도 김포시 통진읍 고정리 193-*					
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	거래가액(원)	거래시점
	토 지	계획관리	대	609	269,800	425,000,000	2023.07.02
토지단가	$425,000,000 / 609 \approx @698,000\text{원}/\text{㎡}$ 거래가액 / 토지면적 = 토지거래단가						

② 비교 거래사례의 선정 및 사유

본건과 인근지역에 소재하여 물적 유사성이 있는 거래사례로서 비교가능성이 높다고 인정되는 사례로서 사례(a)를 선정하였습니다.

2) 사정보정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 사례가액을 정상화 하는 작업으로서, 상기 사례의 경우 사정보정요인이 없는 것으로 판단됩니다.(1.00)

3) 시점수정

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구분	기 간	행정구역	용도지역	지가변동률(%)
#a	2023.07.02 ~ 2025.02.07	김포시	계획관리	3.601 (1.03601)

※ 거래일로 부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 지가변동률을 연장 적용하여 산출하였습니다.

4) 가치형성요인 비교

① 지역요인 비교

사례와 본건 토지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 동등합니다.(1.00)

② 개별요인 비교

비교 거래사례와 대상 토지의 개별적인 제요인을 비교하면 다음과 같습니다.

본건 기호	사례 기호	비 교 항 목						비교치	개별요인 비교 의견
		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건		
1	a	1.08	1.00	0.95	1.03	0.97	1.00	1.025	본건이 가로(도로폭 등) 및 획지조건(각지 등)에서 우세하고, 환경조건(인근토지이용 등), 접도구역에 일부저촉되어 행정조건이 열세함.

5) 거래사례비교법에 의한 단가 산출

본건 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성요인		산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
					지역 요인	개별 요인		
1	a	698,000	1.00	1.03601	1.000	1.025	741,213	741,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

본건 평가목적 등을 고려하여 아래와 같이 결정하였습니다.

본건 기호	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)
1	674	741,000	499,434,000

(4) 토지의 감정평가액 결정 및 의견

1) 시산가액 조정

구	분	감정평가액(원)
	공시지가기준법에 의한 시산가액	489,324,000
	거래사례비교법에 의한 시산가액	499,434,000

2) 토지의 감정평가액 결정 의견

상기와 같이 두 방법에 의한 시산가액이 산출되었는바 거래사례비교법에 의한 시산가액, 평가사례 및 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되는 바, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였습니다

3) 토지의 감정평가액

본건 기호	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)
1	674	726,000	489,324,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물의 감정평가액 산출

(1) 감정평가방법

본건 건물은 구조, 용재, 시공수준 및 관리상태, 용도, 현상, 부대설비 및 그 밖의 비용성에 영향을 주는 제요인을 종합적으로 고려하여 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 평가하였습니다.

(2) 건물 감정평가액 산출 과정

1) 건물의 개요

소재지				경기도 김포시 월곶면 개곡리 301-1 <도로명주소>경기도 김포시 월곶면 애기봉로 487		
건물	기호	지번	용도	구조	공부상 연면적(㎡)	사용승인일자
	2	301-1	단독주택	조적조	99	1993.11.05
건물	기호	지번	용도	구조	공부상 연면적(㎡)	사용승인일자
	3	301-1	근린생활시설 (제조장)	조적조	66	1993.11.05

2) 건물신축 표준단가

[출처: 한국부동산원]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-01-02-01	일반주택	벽돌조/목조지붕틀/ 시멘트기와	4	1,271,000	45 (40~50)
05-01-02-09	일반공장	벽돌조/평지붕	4	817,000	40 (35~45)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 재조달원가의 결정

감정평가의 대상이 된 건물을 일반적인 방법으로 건축하는 데에 드는 비용을 기준으로 산정하되, 건물의 구조, 시공의 정도, 마감재수준, 관리상태 및 현상 등을 고려하여 아래와 같이 결정하였습니다.

기호	해당층	재조달원가 (원/㎡)	내용년수
2	1층	1,000,000	45
3	1층	600,000	40

※건물의 필수적인 위생, 급배수설비, 전기설비 등은 재조달원가에 포함하여 결정함.

4) 감가수정 및 적용단가의 결정

감가수정은 건물의 물리적으로 존속가능한 내용년수의 범위내에서 기능적·경제적 효용가치의 지속가능한 연한인 경제적 내용년수를 기준으로 현상 및 관리상태를 감안하여 평가하였습니다.

건물의 구조	조적조							
	기호	해당층	사용승인일	재조달원가 (원/㎡)	내용년수	잔존 내용년수	적용단가 (원/㎡)	비고
	2	1층	1993.11.05	1,000,000	45	14	311,000	-
	3	1층	1993.11.05	600,000	40	9	135,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 건물의 감정평가액

기호	구분	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)
2	1층	99	311,000	30,789,000
3	1층	66	135,000	8,910,000
합계	-	165	-	39,699,000

IV. 대상물건의 감정평가액

구분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
토지	674	-	489,324,000
건물	165	-	39,699,000
제시외건물	(111)	-	9,150,000
합계			538,173,000

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 월곶면 개곡리	301-1	대	계획관리	674	674	726,000	489,324,000	일부 접도구역저축
2	동 소 [도로명주소] 경기도 김포시 월곶면 애기봉로 487	301-1 위 지상 가동	주택	조적조 시멘트기와지붕 단층	99	99	311,000	30,789,000	1,000,000 x 14/45
3	동 소 [도로명주소] 경기도 김포시 월곶면 애기봉로 487	301-1 위 지상 나동	근린생활 시설 (제조장)	조적조 시멘트기와지붕 단층	66	66	135,000	8,910,000	600,000 x 9/40
소 계								₩529,023,000	
<제시외건물>									
㉠	동 소	301-1	(창고)	벽체이용 블럭 및 샷시조	(11)	11	100,000	1,100,000	
㉡	동 소	301-1	(화장실)	블럭조	(3)	3	30,000	90,000	
㉢	동 소	301-1	(창고)	판넬조 및 천막조	(55)	55	100,000	5,500,000	
㉣	동 소	301-1	(창고)	컨테이너	(36)	36	60,000	2,160,000	
㉤	동 소	301-1	(화장실)	판넬조	(6)	6	50,000	300,000	
소 계								₩9,150,000	
합 계								₩538,173,000.-	

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 월곶면 개곡리 소재 "개곡초등학교" 남동측 인근에 위치하며 주위는 주택, 농경지, 소규모 공장 등이 혼재하고 있는 농경지대에 소재함.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 용이하며 인근에 노선버스 정류장이 소재하고 있어 대중교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

대체로 부정형 평지로서 단독주택 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 남서측으로 폭10미터, 북서측으로 폭4미터 내외의 도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역(2023-05-02)(계획관리지역), 성장관리계획구역(복합형, 종합허가과문의), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 군사기지 및 군사시설 보호구역(해병2사단 관할 지역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전방지역:25km)(위탁지역7m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 접도구역(국지도56호선)<도로법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역(청소행정과 확인)<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>. 도시관리계획 입안중
<추가기재>본증명은간혹전산오류로인하여사실과다를수있으니인허가나토지거래전등지역지구등의편입여부를반드시관계부서에확인받으시기바랍니다.

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

기호2: 조적조 시멘트기와지붕 단층 건물(가동)로서,
외벽: 적벽돌쌓기 마감,
내벽: 벽지도배 및 타일 마감,
창호: 샷시창임.

기호3: 조적조 판넬지붕 단층 건물(나동)로서,
외벽: 블럭쌓기 마감,
내벽: 블럭쌓기 마감,
창호: 샷시창임.

(2) 이용상태

기호2: 단독주택으로 이용중임.
기호3: 근린생활시설(제조장)으로 이용중임.

(3) 설비내역

위생 및 급배수설비, 급탕설비, 전기설비 등이 되어있음.

(4) 부합물 및 종물

기호2,3의 종물 및 부합물로서 제시외건물 ㉠~㉡이 소재함.(후첨 '건물개황도' 및 '사진용지'참고)

(5) 공부와의 차이

건물감정평가요항표

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

기호3 건물은 공부상 '시멘트기와지붕' 이나 현황 '판넬지붕'임.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

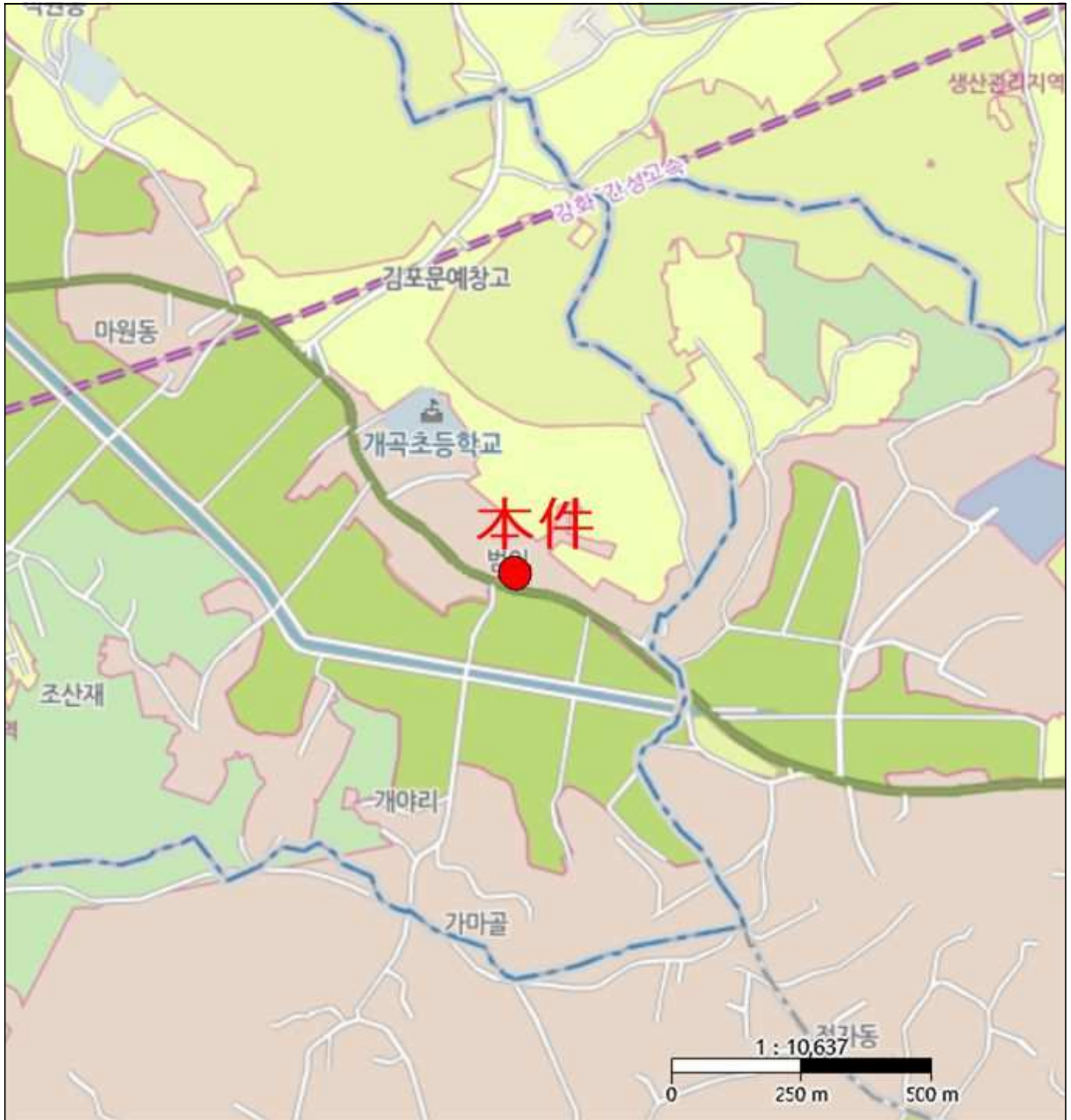
-임대관계: 미상임.

-기타: 목측 및 항공도에 의하였을때 기호2 건물 일부가 인접토지(301-3번지) 경계상에 소재하는 것으로 보여지는 바 정확한 지적관련 사항의 확인이 필요한 경우는 측량 등을 통해 재확인 하시기 바람.

광역위치도



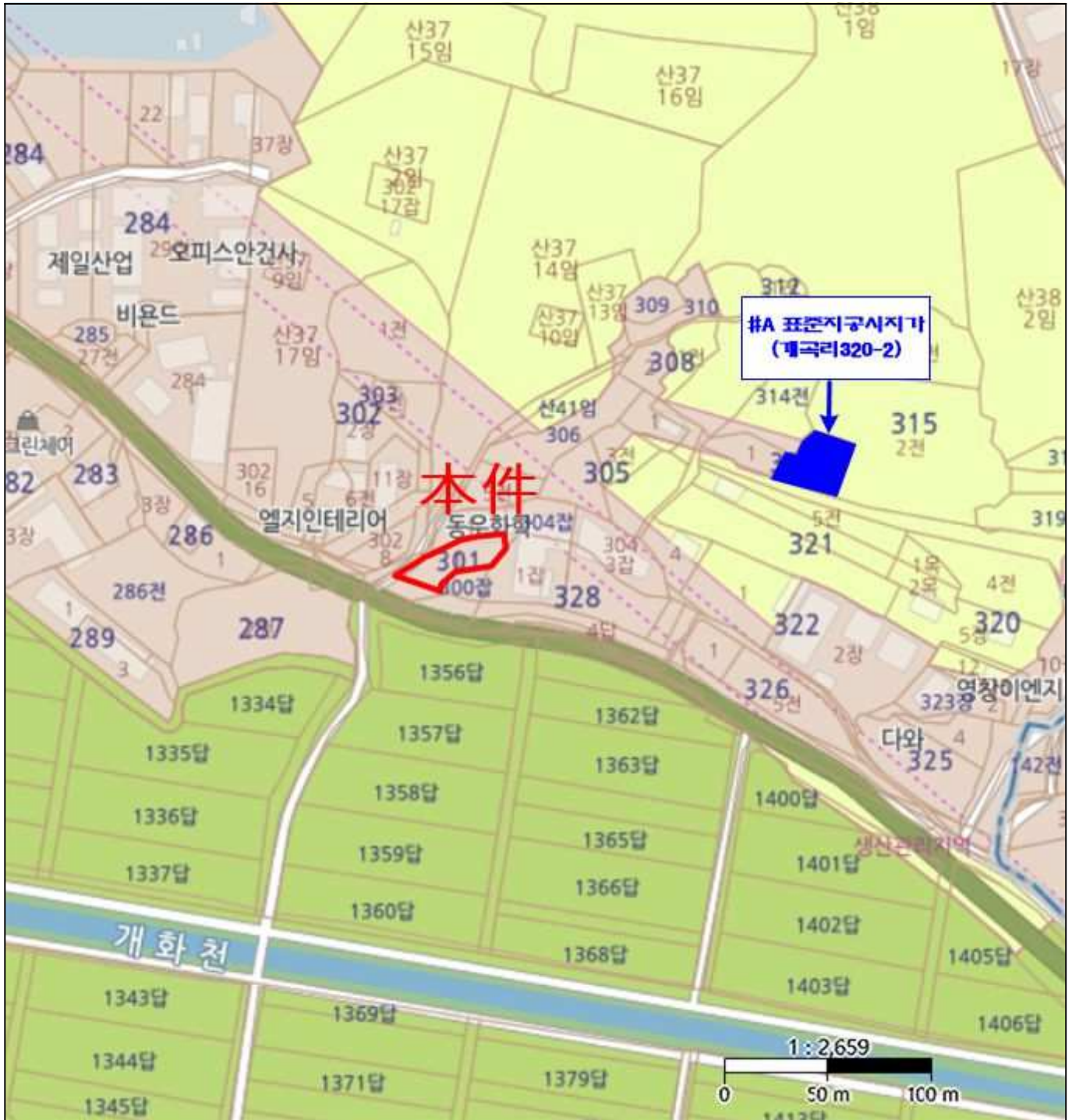
소재지	경기도 김포시 월곶면 개곡리 301-1
-----	-----------------------



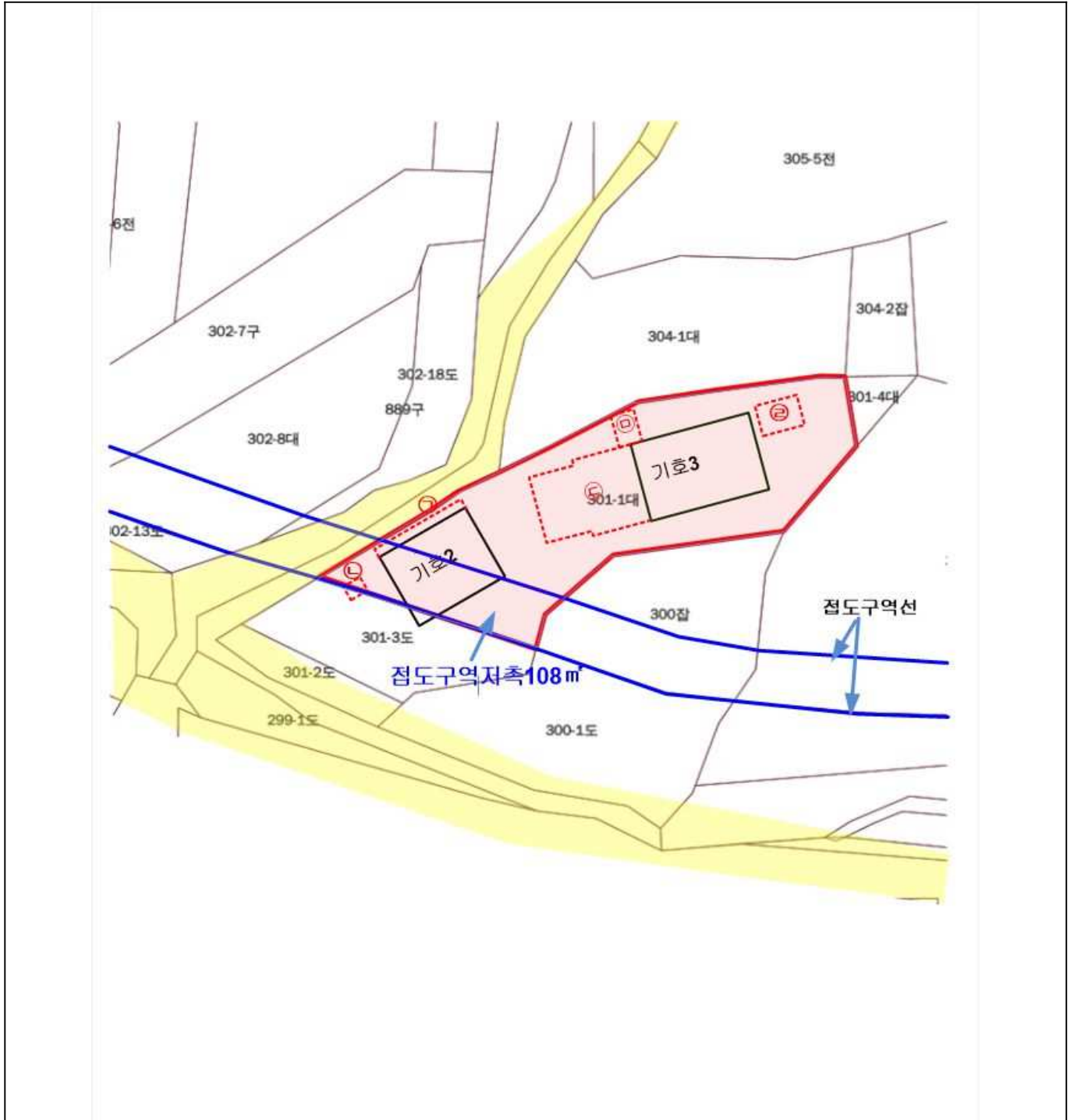
위치도



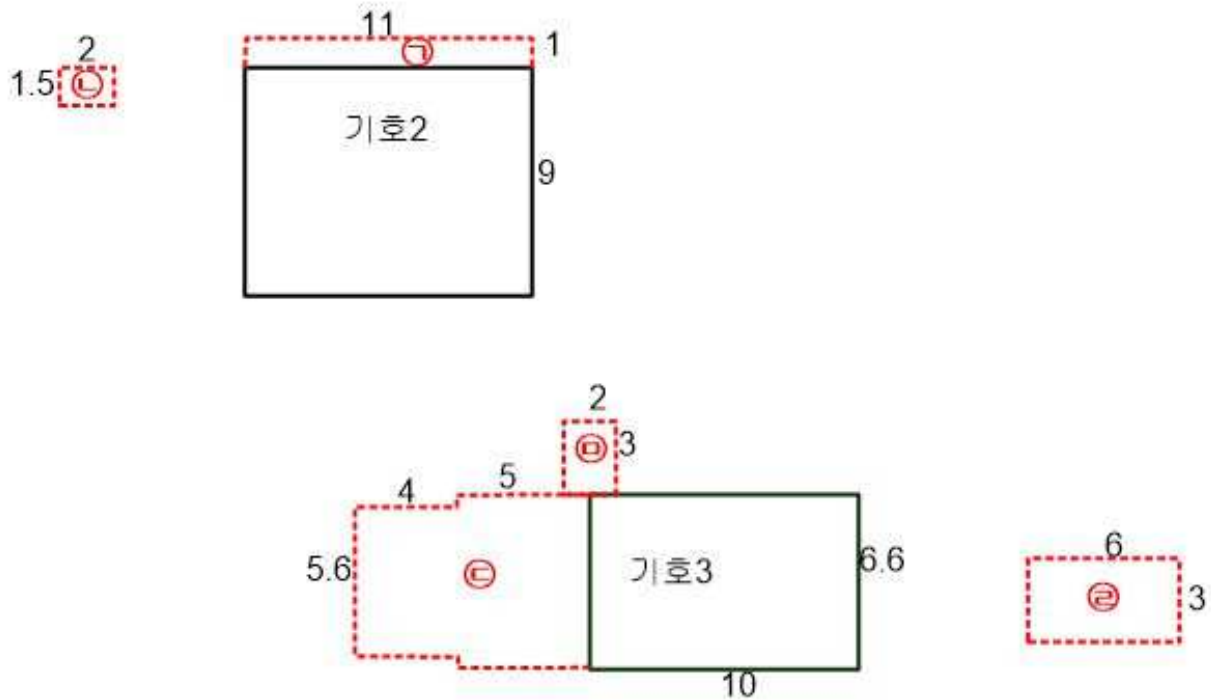
소재지 경기도 김포시 월곶면 개곡리 301-1



지 적 도



건물개황도



<면적산출근거>

기호2: 1층 주택 11*9=99㎡
 기호3: 1층 제조장 10*6.6=66㎡

<제시외 건물>

- ㉠: 벽체이용 블록 및 샷시조 1층(창고) 약11㎡
- ㉡: 블록조 1층(화장실) 약3㎡
- ㉢: 판넬조 및 천막조 1층(창고) 약55㎡
- ㉣: 컨테이너 2층 약36㎡
- ㉤: 판넬조 1층(화장실) 약6㎡





2



3





