

감정평가서

Appraisal Report

번호	제일 JS224072201-2호
건명	공매(NPL) [경기도 김포시 사우동 300 외 소재 토지]

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 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)제일감정평가법인
THE FIRST APPRAISAL & CONSULTING CO.

경기서부지사: 경기도 시흥시 은계호수로25 (은행동 611-2) 파크플레이 제502호
TEL: (031)362-4781 FAX: (031)362-4782



감정평가 심사인증서

Certificate of Appraisal Review

인증번호	FA24-2703342	발급일자	2024.08.01
감정평가서 번호	JS224072201-2	심사일자	2024.07.31
평가목적	공매	발의처	경기서부지사
평가의뢰인	우리자산신탁주식회사		
건명	공매(NPL)'[경기도 김포시 사우동 300 외 '소재 토지]		
감정평가금액	一金육백이십팔억구천육백육십구만팔천육백이십원整 (₩62,896,698,620.-)		

우리 법인의 「감정평가심사위원회 규정」 제4조에 의거한
심사대상물건으로서 제반규정 등에 의하여 심사하였습니다.

감정평가심사위원회



감정평가 심사업무가 제반절차에 따라 공정하게
수행되었기에 감정평가 심사인증서를 발행합니다.

(주)제일감정평가법인
지사장 권태윤



[부동산]감정평가표

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

감정평가사 박성현

박 성 현



(주)제일감정평가법인 경기서부지사장 권태윤 (서명 또는 인)

감정평가액	육백이십팔억구천육백육십구만팔천육백이십원(₩62,896,698,620.-)					
평가의뢰인	우리자산신탁주식회사		감정평가 목적		공매(NPL)	
			제 출 처		우리자산신탁주식회사	
소 유 자 (대상업체명)	우리자산신탁주식회사		기 준 가 치		시 장 가 치	
			감정평가조건		-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서(토지)		기 준 시 점		조 사 기 간	작 성 일 자
			2024. 07. 24		2024. 07. 23~ 2024. 07. 24	2024. 07. 24
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	10,053.7740	토지	7,670.3291	8,200,000	62,896,698,620
		이	하	여	백	
	합 계					₩62,896,698,620.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심 사 자 : 감 정 평 가 사		鄭旭鎭			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 본건 개요

1. 평가목적

본건은 경기도 김포시 사우동 소재 '김포시청' 동측 인근에 위치하는 토지로서, 「우리자산신탁주식회사」의 공매 목적을 위한 감정평가임.

2. 평가기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「도시개발법」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

3. 감정평가 본건

가. 대상 목록 개요 (귀 제시목록 기준)

번호	소재	지번	건물명	동	층	호	전유면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	비고
1	사우동	300	원미아파트	1	1	101	43.08	42.706	-
2	사우동	300	원미아파트	1	1	102	43.08	42.706	-
3	사우동	300	원미아파트	1	1	103	43.08	42.706	-
4	사우동	300	원미아파트	1	1	104	43.08	42.706	-
5	사우동	300	원미아파트	1	1	105	43.08	42.706	-
6	사우동	300	원미아파트	1	1	106	43.08	42.706	-
7	사우동	300	원미아파트	1	1	107	43.08	42.706	-
8	사우동	300	원미아파트	1	1	108	43.08	42.706	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

번호	소재	지번	건물명	동	층	호	전유면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	비고
9	사우동	300	원미아파트	1	1	109	43.08	42.706	-
10	사우동	300	원미아파트	1	1	111	48.48	47.415	-
11	사우동	300	원미아파트	1	1	112	48.48	47.415	-
12	사우동	300	원미아파트	1	1	114	48.48	47.415	-
13	사우동	300	원미아파트	1	1	115	48.48	52.395	-
14	사우동	300	원미아파트	1	2	201	43.08	42.706	-
15	사우동	300	원미아파트	1	2	202	43.08	42.706	-
16	사우동	300	원미아파트	1	2	203	43.08	42.706	-
17	사우동	300	원미아파트	1	2	204	43.08	42.706	-
18	사우동	300	원미아파트	1	2	205	43.08	42.706	-
19	사우동	300	원미아파트	1	2	206	43.08	42.706	-
20	사우동	300	원미아파트	1	2	207	43.08	42.706	-
21	사우동	300	원미아파트	1	2	208	43.08	42.706	-
22	사우동	300	원미아파트	1	2	209	43.08	42.706	-
23	사우동	300	원미아파트	1	2	210	43.08	42.706	-
24	사우동	300	원미아파트	1	2	211	48.48	47.415	-
25	사우동	300	원미아파트	1	2	212	48.48	47.415	-
26	사우동	300	원미아파트	1	2	213	48.48	47.415	-
27	사우동	300	원미아파트	1	2	214	48.48	47.415	-
28	사우동	300	원미아파트	1	2	215	48.48	52.395	-
29	사우동	300	원미아파트	1	3	301	43.08	42.706	-
30	사우동	300	원미아파트	1	3	302	43.08	42.706	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

번호	소재	지번	건물명	동	층	호	전유면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	비고
31	사우동	300	원미아파트	1	3	303	43.08	42.706	-
32	사우동	300	원미아파트	1	3	304	43.08	42.706	-
33	사우동	300	원미아파트	1	3	305	43.08	42.706	-
34	사우동	300	원미아파트	1	3	306	43.08	42.706	-
35	사우동	300	원미아파트	1	3	307	43.08	42.706	-
36	사우동	300	원미아파트	1	3	308	43.08	42.706	-
37	사우동	300	원미아파트	1	3	309	43.08	42.706	-
38	사우동	300	원미아파트	1	3	310	43.08	42.706	-
39	사우동	300	원미아파트	1	3	311	48.48	47.415	-
40	사우동	300	원미아파트	1	3	312	48.48	47.415	-
41	사우동	300	원미아파트	1	3	313	48.48	47.415	-
42	사우동	300	원미아파트	1	3	314	48.48	47.415	-
43	사우동	300	원미아파트	1	3	315	48.48	52.395	-
44	사우동	300	원미아파트	1	4	401	43.08	42.706	-
45	사우동	300	원미아파트	1	4	402	43.08	42.706	-
46	사우동	300	원미아파트	1	4	403	43.08	42.706	-
47	사우동	300	원미아파트	1	4	404	43.08	42.706	-
48	사우동	300	원미아파트	1	4	405	43.08	42.706	-
49	사우동	300	원미아파트	1	4	406	43.08	42.706	-
50	사우동	300	원미아파트	1	4	407	43.08	42.706	-
51	사우동	300	원미아파트	1	4	408	43.08	42.706	-
52	사우동	300	원미아파트	1	4	409	43.08	42.706	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

번호	소재	지번	건물명	동	층	호	전유면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	비고
53	사우동	300	원미아파트	1	4	410	43.08	42.706	-
54	사우동	300	원미아파트	1	4	411	48.48	47.415	-
55	사우동	300	원미아파트	1	4	412	48.48	47.415	-
56	사우동	300	원미아파트	1	4	413	48.48	47.415	-
57	사우동	300	원미아파트	1	4	414	48.48	47.415	-
58	사우동	300	원미아파트	1	4	415	48.48	52.395	-
59	사우동	300	원미아파트	2	1	101	45.78	45.061	-
60	사우동	300	원미아파트	2	1	102	45.78	45.061	-
61	사우동	300	원미아파트	2	1	104	45.78	45.061	-
62	사우동	300	원미아파트	2	1	105	45.78	45.061	-
63	사우동	300	원미아파트	2	1	106	45.78	45.061	-
64	사우동	300	원미아파트	2	1	107	45.78	45.061	-
65	사우동	300	원미아파트	2	1	108	45.78	45.061	-
66	사우동	300	원미아파트	2	1	109	45.78	45.061	-
67	사우동	300	원미아파트	2	2	201	45.78	45.061	-
68	사우동	300	원미아파트	2	2	202	45.78	45.061	-
69	사우동	300	원미아파트	2	2	203	45.78	45.061	-
70	사우동	300	원미아파트	2	2	204	45.78	45.061	-
71	사우동	300	원미아파트	2	2	205	45.78	45.061	-
72	사우동	300	원미아파트	2	2	206	45.78	45.061	-
73	사우동	300	원미아파트	2	2	207	45.78	45.061	-
74	사우동	300	원미아파트	2	2	208	45.78	45.061	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

번호	소재	지번	건물명	동	층	호	전유면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	비고
75	사우동	300	원미아파트	2	2	209	45.78	45.061	-
76	사우동	300	원미아파트	2	2	210	45.78	45.061	-
77	사우동	300	원미아파트	2	3	301	45.78	45.061	-
78	사우동	300	원미아파트	2	3	302	45.78	45.061	-
79	사우동	300	원미아파트	2	3	303	45.78	45.061	-
80	사우동	300	원미아파트	2	3	304	45.78	45.061	-
81	사우동	300	원미아파트	2	3	305	45.78	45.061	-
82	사우동	300	원미아파트	2	3	306	45.78	45.061	-
83	사우동	300	원미아파트	2	3	307	45.78	45.061	-
84	사우동	300	원미아파트	2	3	308	45.78	45.061	-
85	사우동	300	원미아파트	2	3	309	45.78	45.061	-
86	사우동	300	원미아파트	2	3	310	45.78	45.061	-
87	사우동	300	원미아파트	2	4	401	45.78	45.061	-
88	사우동	300	원미아파트	2	4	402	45.78	45.061	-
89	사우동	300	원미아파트	2	4	403	45.78	45.061	-
90	사우동	300	원미아파트	2	4	404	45.78	45.061	-
91	사우동	300	원미아파트	2	4	405	45.78	45.061	-
92	사우동	300	원미아파트	2	4	406	45.78	45.061	-
93	사우동	300	원미아파트	2	4	407	45.78	45.061	-
94	사우동	300	원미아파트	2	4	408	45.78	45.061	-
95	사우동	300	원미아파트	2	4	409	45.78	45.061	-
96	사우동	300	원미아파트	2	4	410	45.78	45.061	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

번호	소재	지번	건물명	동	층	호	전유면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	비고
97	사우동	300	원미아파트	3	1	101	45.78	45.061	-
98	사우동	300	원미아파트	3	1	102	45.78	45.061	-
99	사우동	300	원미아파트	3	1	103	45.78	45.061	-
100	사우동	300	원미아파트	3	1	104	45.78	45.061	-
101	사우동	300	원미아파트	3	1	105	45.78	45.061	-
102	사우동	300	원미아파트	3	1	106	45.78	45.061	-
103	사우동	300	원미아파트	3	1	107	45.78	45.061	-
104	사우동	300	원미아파트	3	1	108	45.78	45.061	-
105	사우동	300	원미아파트	3	1	109	45.78	45.061	-
106	사우동	300	원미아파트	3	1	110	45.78	45.061	-
107	사우동	300	원미아파트	3	2	201	45.78	45.061	-
108	사우동	300	원미아파트	3	2	202	45.78	45.061	-
109	사우동	300	원미아파트	3	2	203	45.78	45.061	-
110	사우동	300	원미아파트	3	2	204	45.78	45.061	-
111	사우동	300	원미아파트	3	2	205	45.78	45.061	-
112	사우동	300	원미아파트	3	2	206	45.78	45.061	-
113	사우동	300	원미아파트	3	2	207	45.78	45.061	-
114	사우동	300	원미아파트	3	2	208	45.78	45.061	-
115	사우동	300	원미아파트	3	2	209	45.78	45.061	-
116	사우동	300	원미아파트	3	2	210	45.78	45.061	-
117	사우동	300	원미아파트	3	3	301	45.78	45.061	-
118	사우동	300	원미아파트	3	3	302	45.78	45.061	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

번호	소재	지번	건물명	동	층	호	전유면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	비고
119	사우동	300	원미아파트	3	3	303	45.78	45.061	-
120	사우동	300	원미아파트	3	3	304	45.78	45.061	-
121	사우동	300	원미아파트	3	3	305	45.78	45.061	-
122	사우동	300	원미아파트	3	3	306	45.78	45.061	-
123	사우동	300	원미아파트	3	3	307	45.78	45.061	-
124	사우동	300	원미아파트	3	3	308	45.78	45.061	-
125	사우동	300	원미아파트	3	3	309	45.78	45.061	-
126	사우동	300	원미아파트	3	4	401	45.78	45.061	-
127	사우동	300	원미아파트	3	4	403	45.78	45.061	-
128	사우동	300	원미아파트	3	4	404	45.78	45.061	-
129	사우동	300	원미아파트	3	4	405	45.78	45.061	-
130	사우동	300	원미아파트	3	4	406	45.78	45.061	-
131	사우동	300	원미아파트	3	4	407	45.78	45.061	-
132	사우동	300	원미아파트	3	4	408	45.78	45.061	-
133	사우동	300	원미아파트	3	4	409	45.78	45.061	-
134	사우동	300	원미아파트	3	4	410	45.78	45.061	-
135	사우동	300	원미아파트	4	1	101	48.48	47.415	-
136	사우동	300	원미아파트	4	1	102	48.48	47.415	-
137	사우동	300	원미아파트	4	1	103	48.48	47.415	-
138	사우동	300	원미아파트	4	1	104	48.48	47.415	-
139	사우동	300	원미아파트	4	1	105	48.48	47.415	-
140	사우동	300	원미아파트	4	1	106	48.48	47.415	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

번호	소재	지번	건물명	동	층	호	전유면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	비고
141	사우동	300	원미아파트	4	1	107	48.48	47.415	-
142	사우동	300	원미아파트	4	1	108	48.48	47.415	-
143	사우동	300	원미아파트	4	1	109	48.48	52.395	-
144	사우동	300	원미아파트	4	2	201	48.48	47.415	-
145	사우동	300	원미아파트	4	2	202	48.48	47.415	-
146	사우동	300	원미아파트	4	2	203	48.48	47.415	-
147	사우동	300	원미아파트	4	2	204	48.48	47.415	-
148	사우동	300	원미아파트	4	2	205	48.48	47.415	-
149	사우동	300	원미아파트	4	2	206	48.48	47.415	-
150	사우동	300	원미아파트	4	2	207	48.48	47.415	-
151	사우동	300	원미아파트	4	2	208	48.48	47.415	-
152	사우동	300	원미아파트	4	2	209	48.48	52.395	-
153	사우동	300	원미아파트	4	3	302	48.48	47.415	-
154	사우동	300	원미아파트	4	3	304	48.48	47.415	-
155	사우동	300	원미아파트	4	3	306	48.48	47.415	-
156	사우동	300	원미아파트	4	3	307	48.48	47.415	-
157	사우동	300	원미아파트	4	3	308	48.48	47.415	-
158	사우동	300	원미아파트	4	3	309	48.48	52.395	-
159	사우동	300	원미아파트	4	4	401	48.48	47.415	-
160	사우동	300	원미아파트	4	4	402	48.48	47.415	-
161	사우동	300	원미아파트	4	4	403	48.48	47.415	-
162	사우동	300	원미아파트	4	4	404	48.48	47.415	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

번호	소재	지번	건물명	동	층	호	전유면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	비고
163	사우동	300	원미아파트	4	4	405	48.48	47.415	-
164	사우동	300	원미아파트	4	4	406	48.48	47.415	-
165	사우동	300	원미아파트	4	4	407	48.48	47.415	-
166	사우동	300	원미아파트	4	4	408	48.48	47.415	-
167	사우동	300	원미아파트	5	1	101	48.48	47.415	-
168	사우동	300	원미아파트	5	1	102	48.48	47.415	-
169	사우동	300	원미아파트	5	1	103	48.48	47.415	-
170	사우동	300	원미아파트	5	1	104	48.48	47.415	-
171	사우동	300	원미아파트	5	1	105	48.48	47.415	-
172	사우동	300	원미아파트	5	1	106	48.48	47.415	-
173	사우동	300	원미아파트	5	2	201	48.48	47.415	-
174	사우동	300	원미아파트	5	2	202	48.48	47.415	-
175	사우동	300	원미아파트	5	2	203	48.48	47.415	-
176	사우동	300	원미아파트	5	2	204	48.48	47.415	-
177	사우동	300	원미아파트	5	2	205	48.48	47.415	-
178	사우동	300	원미아파트	5	2	206	48.48	47.415	-
179	사우동	300	원미아파트	5	3	301	48.48	47.415	-
180	사우동	300	원미아파트	5	3	302	48.48	47.415	-
181	사우동	300	원미아파트	5	3	303	48.48	47.415	-
182	사우동	300	원미아파트	5	3	304	48.48	47.415	-
183	사우동	300	원미아파트	5	3	305	48.48	47.415	-
184	사우동	300	원미아파트	5	3	306	48.48	47.415	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

번호	소재	지번	건물명	동	층	호	전유면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	비고
185	사우동	300	원미아파트	5	4	401	48.48	47.415	-
186	사우동	300	원미아파트	5	4	402	48.48	47.415	-
187	사우동	300	원미아파트	5	4	403	48.48	47.415	-
188	사우동	300	원미아파트	5	4	404	48.48	47.415	-
189	사우동	300	원미아파트	5	4	405	48.48	47.415	-
190	사우동	300	원미아파트	5	4	406	48.48	47.415	-
191	사우동	300	원미아파트	6	1	101	45.78	45.061	-
192	사우동	300	원미아파트	6	1	102	45.78	45.061	-
193	사우동	300	원미아파트	6	1	103	45.78	45.061	-
194	사우동	300	원미아파트	6	1	104	45.78	45.061	-
195	사우동	300	원미아파트	6	1	105	43.08	42.706	-
196	사우동	300	원미아파트	6	1	106	43.08	42.706	-
197	사우동	300	원미아파트	6	1	107	43.08	47.695	-
198	사우동	300	원미아파트	6	2	201	45.78	45.061	-
199	사우동	300	원미아파트	6	2	202	45.78	45.061	-
200	사우동	300	원미아파트	6	2	203	45.78	45.061	-
201	사우동	300	원미아파트	6	2	204	45.78	45.061	-
202	사우동	300	원미아파트	6	2	205	43.08	42.706	-
203	사우동	300	원미아파트	6	2	207	43.08	47.695	-
204	사우동	300	원미아파트	6	3	301	45.78	45.061	-
205	사우동	300	원미아파트	6	3	302	45.78	45.061	-
206	사우동	300	원미아파트	6	3	303	45.78	45.061	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

번호	소재	지번	건물명	동	층	호	전유면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	비고
207	사우동	300	원미아파트	6	3	304	45.78	45.061	-
208	사우동	300	원미아파트	6	3	305	43.08	42.706	-
209	사우동	300	원미아파트	6	3	306	43.08	42.706	-
210	사우동	300	원미아파트	6	3	307	43.08	47.695	-
211	사우동	300	원미아파트	6	4	401	45.78	45.061	-
212	사우동	300	원미아파트	6	4	402	45.78	45.061	-
213	사우동	300	원미아파트	6	4	403	45.78	45.061	-
214	사우동	300	원미아파트	6	4	404	45.78	45.061	-
215	사우동	300	원미아파트	6	4	405	43.08	42.706	-
216	사우동	300	원미아파트	6	4	406	43.08	42.706	-
217	사우동	300	원미아파트	6	4	407	43.08	47.695	-
218	사우동	316	경신아파트	1	1	101	59.95	25.924	-
219	사우동	316	경신아파트	1	1	102	59.95	25.924	-
220	사우동	316	경신아파트	1	1	103	84.85	36.691	-
221	사우동	316	경신아파트	1	1	104	84.85	36.691	-
222	사우동	316	경신아파트	1	1	105	84.85	36.691	-
계							10,376.2100	10,053.7740	-

※ 본건 감정평가 의뢰인은 해당 도시개발사업에 편입된 부동산 중 집합건물(상기 목록)을 담보로 취득하였으며, 해당 담보물건은 현재 철거되어 나지상태임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 대상 토지 개요

- 대지권의 대상이 되는 필지 지상에 존재하였던 집합건물 682세대 중 상기 목록(222세대)의 권리 면적을 감정평가 대상으로 하였으며, 평가 대상 필지는 이하 목록과 같음.

일련 번호	소재지	지목	공부면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	권리면적* (㎡)	용 도 지 역	이 용 상 황	도 로 교 통	형 상 지 세	개별 공시지가 (원/㎡)	비고
1	사우동 300	대	11,420	9,891.853	7,519.4540	2종 일주	아파트	세로 (가)	부정형 평지	-	-
2	사우동 316	대	5,286	161.921	150.8751	2종 일주	아파트	소로 각지	사다리 평지	-	-
계	-		16,706.0	10,053.7740	7,670.3291	-					

* 권리면적은 소수점 다섯째 자리에서 반올림하였음.

(출처 : 귀 제시목록)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 본건 현황



【 본건 전경 】

라. 공법상 제한사항

※ 본건의 상세 개황은 별지 ‘감정평가요항표’ 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 본건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 07월 24일임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2024년 07월 23일~24일에 수행하였으며, 본건의 현황 및 가격자료 등을 조사·확인하였음.

6. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 기타 참고사항

- ① 본건의 지적, 용도 등을 조사한 결과 공부와 현황이 대체로 일치하는 바, 물적 동일성이 인정됨.
- ② 본건이 속한 김포사우 5A 도시개발구역은 2021.01.27. 환지계획인가고시가 공고되었으며 평가 대상인 토지는 해당 도시개발사업 중 공동주택부지(5A-1BL)에 포함되었음. 이후, 도시개발사업 실시계획(변경)인가고시(2022.03.16, 김포시고시 제2022-70호)를 통해 기존 하나의 공동주택부지가 “5A-1-1(본건 부지)” 및 “5A-1-2”로 분할 되었음.
본 감정평가에서는 분할 이후 환지예정지 증명원을 조합 비협조 등의 사유로 득하지 못한 바, 의뢰인이 제시한 목록의 대지권 및 권리면적을 고려하여 감정평가하였음.

따라서, 추후 공부상 확인되는 권리면적이 상이할 경우 감정평가액의 변동 가능성이 있으니, 공매 참가자는 담보물의 환지면적, 권리면적 등을 조합 등 관련 기관으로부터 반드시 확인하고 입찰에 참가하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 김포재정비촉진지구 사우5A구역 도시개발사업

1. 사업 개요 (김포시 고시 제2022-70호)

사업명	김포재정비촉진지구 사우5A구역 도시개발사업
위치	김포시 사우동 331-2 일원
추진배경 및 목적	◦ 김포재정비촉진지구내 사우5A구역에 대하여 낙후된 원도심 정비를 통해 주거환경개선 및 기반시설을 확충 필요 ◦ 도시개발사업의 추진을 통하여 계획적이고 체계적인 도시개발을 도모하고, 쾌적한 주거환경을 조성함
면적	194,807㎡
사업시행자	사우5A 도시개발조합
시행 방식	환지방식

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 본건 관련 도시개발사업 실시계획(변경)인가 내용

가. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서 : 변경

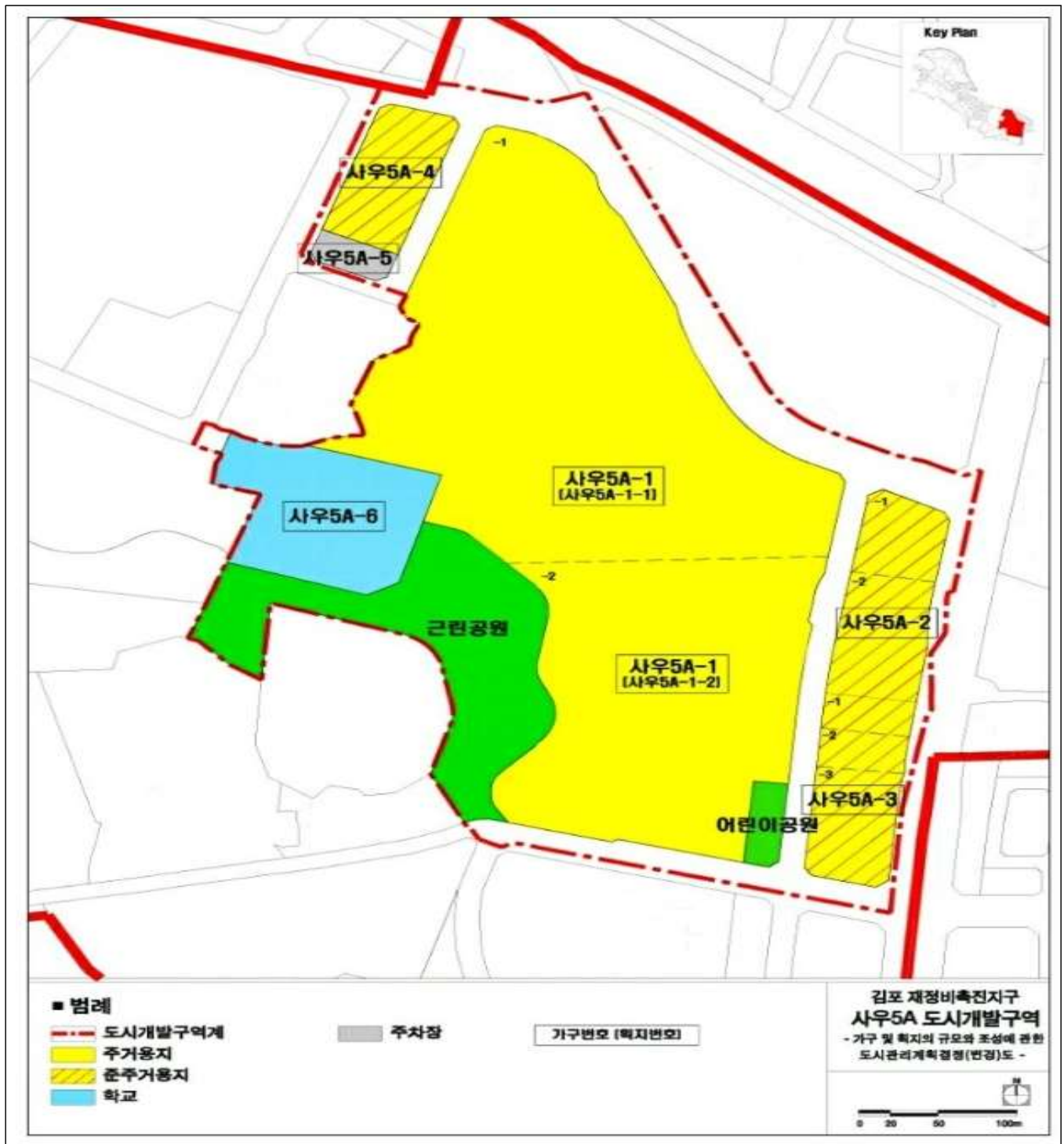
기 정					변 경					비고
도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		
			위 치	면적(㎡)				위 치	면적(㎡)	
계		104,013.8	-	104,013.8	계		103,904.9	-	103,904.9	
사우 5A-1	사우 5A-1	104,013.8	사우5A-1	104,013.8	사우 5A-1	사우 5A-1	103,904.9	사우5A-1-1	64,683.7	
								사우5A-1-2	39,221.2	

나. 건축물에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서 : 변경

구 분	도면 번호	위 치		항 목	계 획 내 용
		가구	획지		
변 경	사우 5A-1	사우 5A-1	사우 5A-1-1, 사우 5A-1-2	권장	◦공동주택, 주택법 제2조 7호에 의한 복리시설
				허용	◦국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 김포시 조례에 따라 건축할 수 있는 용도
				불허	◦제2종근린생활시설 중 비디오감상실, 비디오물소극장, 게임제공업소, 복합유통 게임제공업소, 단란주점, 안마시술소, 안마원 등 기타 이와 유사한 시설, 납골당, 수리점(자동차관련)
				건폐율	◦60%이하
				용적률	◦260%이하
				높 이	◦장릉 문화재 보호구역은 문화재현상변경 허용기준 적용 ◦학교주변은 교육청 협의 및 경관심의를 통해 높이계획 수립
				배치 및 형태	◦학교, 공원 등의 시설과 인접한 지역에 대해서는 보행로, 통경축 및 개방감 등을 고려하여 연계성 있는 계획 수립 ◦주거동에 설치하는 피로티의 구조는 천장고의 유효높이가 3.5m 또는 2개층 이상, 폭 10m 이상 또는 주동 1층 너비 이상 확보 ◦연도형상가 등 주거동 이외의 건축물에 설치하는 피로티는 유효높이 3.5m 또는 2개층 이하, 폭 4.5m 이상 확보 ◦옥탑부는 김포재정비촉진계획 경관권역중 예술문화권역의 옥탑부 디자인에 관한 사항을 적용 <권장사항> ◦획지 사우5a-1-1, 사우5a-1-2은 공동개발을 우선하되, 각 획지의 토지소유자 또는 사업시행자가 상이할 경우 각각의 획지별로 개별 개발 가능
				색 채 건축선	◦김포재정비촉진계획 경관권역중 예술문화권역의 색채계획을 적용 ◦건축법, 주택법 등 관련법규에 의함

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 도시관리계획결정(변경)도



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가 방법의 적용

1. 본건에 대한 감정평가방법 적용 규정

가. 감정평가방법의 관련 규정

관련규정 (감정평가에 관한 규칙)	주요 내용
제7조	본건별로 개별 평가를 원칙으로 하되, 예외적으로 일괄, 구분 또는 부분 감정평가 가능함.
제11조	감정평가는 원가방식(원가법, 적산법), 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 수익방식(수익환원법, 수익분석법)에 따라 평가함.
제12조	본건별로 주된 방법을 적용하여 감정평가하되, 시산가액 조정을 통하여 합리성을 검토함.
제14조	토지의 감정평가는 공시지가기준법을 적용하여 평가함.

나. 세부 감정평가방법

평가방법	세부 내용
공시지가기준법	비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법.
거래사례비교법	본건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 본건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 본건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
원가법	본건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 본건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
수익환원법	본건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 본건의 가액을 산정하는 감정평가방법.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 본건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

- ① 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 의해 개별로 감정평가 함.
- ② 토지는 「동 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법을 주된 방법으로 하여 감정평가 하되, 「동 규칙」 제12조에 의해 다른 방법(거래사례비교법)으로 평가한 시산가액과 비교 하여 합리성을 검토함.

3. 일괄 · 구분 · 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 토지 감정평가액 산출과정

1. 주된 방법(공시지가기준법)에 따른 산출내역

가. 개요

공시지가기준법이란 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지"라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

비교표준지 공시지가 (원/㎡)	×	시점 수정	×	지역요인 비교	×	개별요인 비교	×	그 밖의 요인 보정	=	대상토지의 평가단가 (원/㎡)
------------------------	---	----------	---	------------	---	------------	---	---------------	---	------------------------

나. 비교표준지 선정

① 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있음.

② 인근지역 내 표준지 중 상기 요건을 충족하는 아래의 표준지를 선정함.

[공시기준일 : 2024.01.01]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	사우동 BL-1-1	대	64,683.7	2종일주	아파트	중로각지	부정형 평지	1,971,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

비교 표준지	시 군 구 (산 정 기 간)	용도지역	시점수정치	비고
A	경기도 김포시 (2024.01.01~2024.07.24)	주거지역	1.199% (1.01199)	2024.01.01 ~ 2024.05.31 : 0.869 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.188 $(1 + 0.00869) * (1 + 0.00188 * 54/31)$ $\div 1.01199$

※ 조사·발표되지 아니한 월의 자가변동률은 기준시점에 가장 가까운 월의 자가변동률을 연장 추정하여 적용함.

라. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

[본건 / 표준지 기호 A]

조건	항 목	세 항 목	비교치	비교 내용
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건이 비교표준지임.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건이 비교표준지임.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건이 비교표준지임.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
	위험 및 혐오시설 등	도시가스 등		
		변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건이 비교표준지임.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형획지		
	방위, 고저 등	방위		
		고저		
		경사지		
	접면도로 상태	각지		
		2면획지		
3면획지				
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	본건이 비교표준지임.
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건이 비교표준지임.
		기타		
누 계			1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 그 밖의 요인 보정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가) 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1998.07.10 선고 98두6067, 1993.09.10 선고 92누16300)에 근거하여 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에, 인근지역 및 동일수급권내 유사지역에 속한 유사사례 등 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항을 고려하여 그 밖의 요인 보정을 이용하여 기준가치와의 격차를 보정함.

※ 그 밖의 요인 보정치	=	비교사례 토지단가 × 시점수정 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치
		비교표준지 공시지가 × 시점수정

1) 가격조사자료

가) 인근지역 및 동일수급권내 유사지역 거래사례

(단위: ㎡, 원, 원/㎡)

기호	소재지	지목	토지면적	용도지역 이용상황	건폐율(%) 용적률(%)	거래시점	실거래가액	사례단가
1	부천시 오정구 대장동 부천대장지구 B2	대	55,995.0	2종일주 공동주택부지	50 185	2022. 12. 16	310,772,250,000	5,550,000
비고	<사례 단가 산출 근거> 310,772,250,000 / 55,995.0 ≒ 5,550,000							
2	의왕시 포일동 의왕청계2 B-1	대	22,474.7	2종일주 공동주택부지	60 170	2023. 12. 12	147,096,920,000	6,545,000
비고	<사례 단가 산출 근거> 147,096,920,000 / 22,474.7 ≒ 6,545,000							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	지목	토지면적	용도지역 이용상황	건폐율(%) 용적률(%)	거래시점	실거래가액	사례단가
3	구리시 갈매동 구리갈매역세권 S-1	대	42,793.0	미지정 공동주택부지	50 210	2023. 12. 07	235,789,430,000	5,510,000
비고	<사례 단가 산출 근거> 235,789,430,000 / 42,793.0 ≒ 5,510,000							
4	부천시 오정구 원종동 부천원종지구 B1	대	10,557.0	2종일주 공동주택부지	60 200	2023. 10. 10	56,268,810,000	5,330,000
비고	<사례 단가 산출 근거> 56,268,810,000 / 10,557.0 ≒ 5,330,000							
5	용인시 수지구 동천동 177-2 외	대	4,049.0	2종일주 공동주택부지	32.85 210	2021. 04. 29	24,000,000,000	5,927,389
비고	<사례 단가 산출 근거> 24,000,000,000 / 4,049.0 ≒ 5,927,389							
본건	본건의 최근 3년 이내 거래사례는 없음.							

※ 출처 : 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서, LH 청약센터.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 인근지역 및 동일수급권내 유사지역 평가사례

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역 이용상황	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	건폐율(%)
								용적률(%)
1	수원시 장안구 이목동 이목지구A3	대	107,987.0	2종일주 공동주택부지	시가 참고	2021.05.14	9,618,000	20
								200
2	과천시 갈현동 과천정보 지식타운S-2	대	33,004.0	3종일주 공동주택부지	일반 거래	2022.10.31	9,760,000	50
								190
3	과천시 갈현동 과천정보 지식타운S-6	대	170.19	3종일주 공동주택부지	일반 거래	2022.05.03	9,870,000	50
								190
4	김포시 풍무동 풍무지구 BL10-2	대	6,900.0	준주거 오피스텔부지	담보	2022.07.11	8,580,000	60
								500
5	수원시 영통구 망포동 망포지구A2	대	25,268.97	2종일주 공동주택부지	담보	2022.04.29	7,310,000	40
								200
본건					담보	2021.08.18	7,800,000	60
					공매	2023.01.19	8,120,000	260

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보.

다) 경매 통계자료

경기 김포시 2023년 07월 ~ 2024년 06월						
구분	낙찰가			낙찰건수		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
토지	49,272,363,720	33,483,079,035	68	189	61	32.3
대지	23,568,777,530	16,425,559,850	69.7	29	15	51.7

※ 출처 : 인포케어

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 표준지공시지가 가격 격차율 검토

가) 사례 선정

상기 가격조사 자료 중 비교표준지와 제반 가격형성요인 등이 유사하고, 평가목적에 부합하는 「평가사례 1」을 표준지공시지가 가격 격차율 산정을 위한 사례로 선정함.

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역 이용상황	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비고
1	수원시 장안구 이목동 이목지구A3	대	3,249.7	2종일주 공동주택부지	시가 참고	2021.05.14	9,618,000	-

나) 사례 기준 비교표준지 가격

비교표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	시점수정	일반 요인	지역 요인	개별 요인	사례기준가격 (①, 원/㎡)
A	1	9,618,000	1.07805	1.000	0.850	0.941	8,293,393
시점수정	경기도 수원시 장안구 (2021.05.14~2024.07.24) 주거지역 지가변동을 적용함.						
일반요인	사례와 비교표준지는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함.						
지역요인	비교표준지는 사례 대비 접근조건(도시간 접근성 등)에서 열등함.						
개별요인	비교표준지는 사례 대비 행정적조건(비교표준지 용적률 260%, 사례 용적률 200%)에서 우등하나, 환경조건(인근환경 등) 및 획지조건(조성 정도 등)에서 열등하여 전반적으로 열등함.						
	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치
	1.00	1.00	0.80	0.98	1.20	1.00	0.941

다) 기준시점의 비교표준지 가격

비교표준지 기호	2024.01.01 기준 공시지가	시점수정	기준시점의 비교표준지 가격 (②, 원/㎡)
A	1,971,000	1.01199	1,994,632

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라) 가격 격차율 산정

비교표준지 기호	사례 기호	사례 기준 비교표준지 가격(①)	기준시점의 비교표준지 가격(②)	가격격차율 (=①/②)
A	1	8,293,393	1,994,632	4.158

3) 그 밖의 요인 보정치 결정

표준지 기호	보정 내용	그 밖의 요인 보정치 결정
A	산정된 표준지공시지가가 가격 격차율을 참작하되, 인근지역 및 동일수급권내 유사지역에 속한 유사평가사례와 지가수준 등을 종합하여 그 밖의 요인을 다음과 같이 보정함.	4.15

사. 토지단가 산출 및 결정

일련 번호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1,971,000	1.01199	1.000	1.000	4.15	8,277,724	8,200,000

아. 주된 방법(공시지가기준법)에 의한 시산가액

일련번호	적용단가 (원/㎡)	사정면적 (㎡)	시산가액 (원)	비고
1	8,200,000	7,670.3291	62,896,698,620	-
합 계	-	7,670.3291	62,896,698,620	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 따른 산출내역

가. 개요

거래사례비교법이란 본건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 본건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 본건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

거래사례 토지단가 (원/㎡)	×	사정보정	×	시점수정	×	지역요인 비교	×	개별요인 비교	=	대상 토지의 평가단가 (원/㎡)
-----------------------	---	------	---	------	---	------------	---	------------	---	-------------------------

나. 비교 거래사례 선정

상기 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정내역에서 그 밖의 요인 보정을 위한 가격조사자료 중 인근지역 및 동일수급권내 유사지역 「거래사례 1」을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	지목	토지면적	용도지역 이용상황	건폐율(%) 용적률(%)	거래시점	실거래가액	사례단가
1	부천시 오정구 대장동 부천대장지구 B2	대	55,995.0	2종일주 공동주택부지	50 185	2022.12.16	310,772,250,000	5,550,000
비고	<사례 단가 산출 근거> 310,772,250,000 / 55,995.0 ≒ 5,550,000							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 토지단가 산출 및 결정

1) 사정보정

사정보정이란 사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 사례의 가격이 적절하지 못한 경우 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

의견	비교거래사례는 특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정 요인은 없음.
사정 보정치	1.000

2) 시점수정

사례	기간	지가변동률(%)	시점수정치	비고
1	2022.12.16.~2024.07.24	1.785	1.01785	경기도 부천시 오정구 '주거지역'

3) 일반요인

의견	대상 토지와 사례는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함.
일반요인 비교치	1.000

4) 지역요인 비교

의견	대상 토지는 사례 대비 접근조건(도시간 접근성 등)에서 열등함.
지역요인 비교치	0.960

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 개별요인 비교

[본건 / 거래 사례 기호 1]

조건	항 목	세 항 목	비교치	비교 내용
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	상호 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	상호 대등함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.05	본건은 사례 대비 인근 토지의 이용상황 등에서 우등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.13	본건은 사례 대비 조성정도 등에서 우등함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형획지		
	방위, 고저 등	방위		
		고저		
		경사지		
	접면도로 상태	각지		
		2면획지		
3면획지				
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.30	본건은 사례 대비 용적률 (본건 260%, 사례 185%)에서 우등함
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	상호 대등함.
		기타		
누 계			1.542	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 토지단가 결정

일련 번호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1	5,550,000	1.000	1.01785	0.960	1.542	8,362,428	8,300,000

라. 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액

일련번호	적용단가 (원/㎡)	사정면적 (㎡)	시산가액 (원)	비고
1	8,300,000	7,670.3291	63,663,731,530	-
합 계	-	7,670.3291	63,663,731,530	-

3. 시산가액 조정 관련사항

가. 각 방법에 의해 산출된 토지 시산가액[試算價額]

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	62,896,698,620	63,663,731,530
합 계	62,896,698,620	63,663,731,530

나. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 각 방법에 의한 시산가액을 살펴보면 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 토지평가의 원칙적인 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액은 「동 규칙」 제 12조 제2항에 의거 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교시 그 합리성이 인정되므로 「동 규칙」 제12조 제1항 의거 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 본건의 토지가액으로 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액결정

구 분	감정평가액(원)	비고
합 계	62,896,698,620	-

2. 결정의견

상기 평가사례 및 거래사례, 인근지역 및 동일수급권내 유사지역 가격수준 등의 가격자료와 경매통계 낙찰가율 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 본건의 감정평가액으로 결정함.

토지 감정평가명세표

[기준시점 : 2024. 07. 24.]

일련 번호	소 재 지	지번	지 목 또는 용 도	용 도 지 역 또는 구 조	면 적(m ²)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가 (원/m ²)	금 액 (원)	
1	경기도 김포시 사우동	300	대	제2종 일반주거지역	9,891.853	7,670.3291	8,200,000	62,896,698,620	의뢰인 제시 권리 면적
2	동 소	316	대	제2종 일반주거지역	161.921				
합 계								₩62,896,698,620	
- 이 하 여 백 -									

토 지 감 정 평 가 요 항 표

1. 위치 및 주위환경	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 토지이용계획 및 공법상제한사항	8. 임 대 관 계
3. 형상 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타 참고사항

1. 위치 및 주위환경

본건은 경기도 김포시 사우동 소재 '김포시청' 동측 인근에 위치하고, 주위는 단독주택, 다세대주택, 아파트단지, 업무시설, 근린생활시설, 공공청사, 임야, 유적지 등이 혼재하는 지역임.

2. 교 통 상 황

본건까지 차량으로 접근이 가능하고, 인근에 노선버스정류장 및 지하철 사우역(김포골드라인)이 소재하는 등 제반 교통 상황은 보통임.

3. 형상 및 이용상황

2개 필지 공히 대체로 등고평탄한 토지로서, "공동주택 예정지"임.

4. 인접 도로상태

해당 도시개발구역은 동측으로 풍무로, 북동측으로 조리미로, 북측으로 돌문로에 각각 접함.

5. 토지이용계획 및 공법상제한사항

일련번호 (1) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 고도지구(공항공도제한해발112.86m~371.43m미만), 지구단위계획구역, 소로2류(폭 8m~10m)(국지도로)(저축), 중로2류(폭 15m~20m)(국지도로)(저축), 학교(저축) 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 문화재보존영향 검토대상구역(문화예술과 협의)<경기도문화재보호조례>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 진입표면구역<공항시설법>, 절대보호구역(2023-03-09)(경기도김포교육지원청 고시 제2023-37호)<교육환경 보호에 관한 법률>, 도시개발구역(사우5A(도시관리과확인))<도시개발법>, 재정비촉진지구(김포 재정비촉진지구(도시관리과 협의요함))<도시재정비 촉진을 위한 특별법>, 역사문화환경보존지역(문화예술과 문의)<문화재보호법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 하수처리구역(사우처리분구)<하수도법> 본증명은간혹전산오류로인하여사실과다를수있으니인허가나토지거래전등지역지구등의편입여부를반드시관계부서에확인받으시기바랍니다.

일련번호 (2) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 준주거지역, 고도지구(공항공도제한해발112.86m~371.43m미만), 지구단위계획구역, 소로3류(폭 8m 미만)(국지도로)(저축), 주차장(저축), 중로2류(폭 15m~20m)(국지도로)(저축), 중로2류(폭 15m~20m)(저축) 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 진입표면구역<공항시설법>, 상대보호구역(2023-03-09)(경기도김포교육지원청 고시 제2023-37호)<교육환경 보

토 지 감 정 평 가 요 항 표

1. 위치 및 주위환경	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 토지이용계획 및 공법상제한사항	8. 임 대 관 계
3. 형상 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타 참고사항

호에 관한 법률>, 도시개발구역(사우5A(도시관리과확인))<도시개발법>, 재정비촉진지구(김포 재정비촉진지구(도시관리과 협의요함))<도시재정비 촉진을 위한 특별법>, 성장관리권역<수도권 정비계획법>, 하수처리구역(사우처리분구)<하수도법> 본증명은간혹전산오류로인하여사실과다를 수있으니인허가나토지거래전등지역지구등의편입여부를반드시관계부서에확인받으시기바랍니다.

6. 제시목록외의 물건
해당 사항 없음.

7. 공부와의 차이
해당 사항 없음.

8. 임 대 관 계
임대 미상임.

9. 기타 참고사항
해당 사항 없음.

광역위치도



대상물건
소재지

경기도 김포시 사우동 300 외

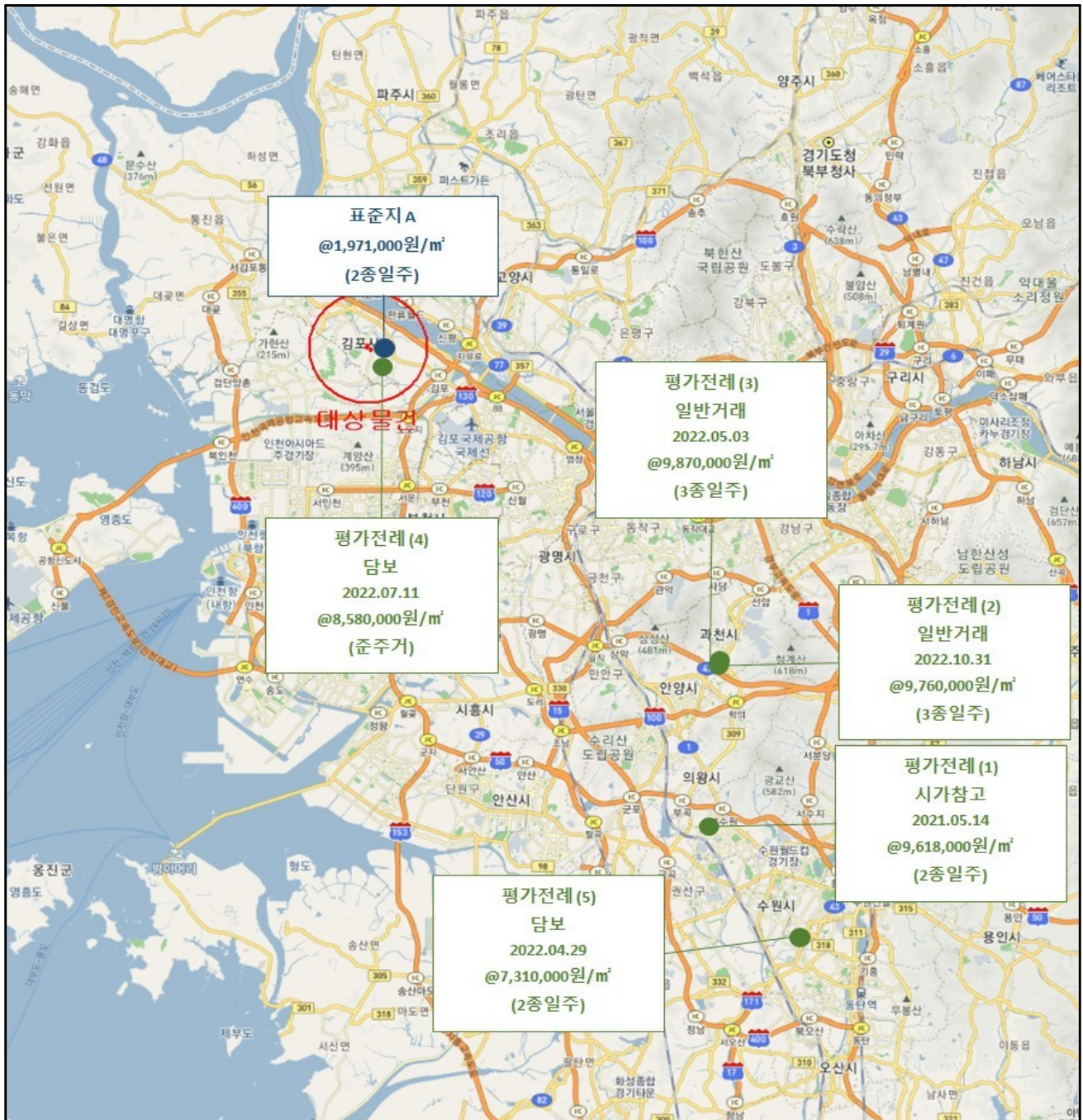


상 세 위 치 도



대상물건
소재지

경기도 김포시 사우동 300 외



상 세 위 치 도



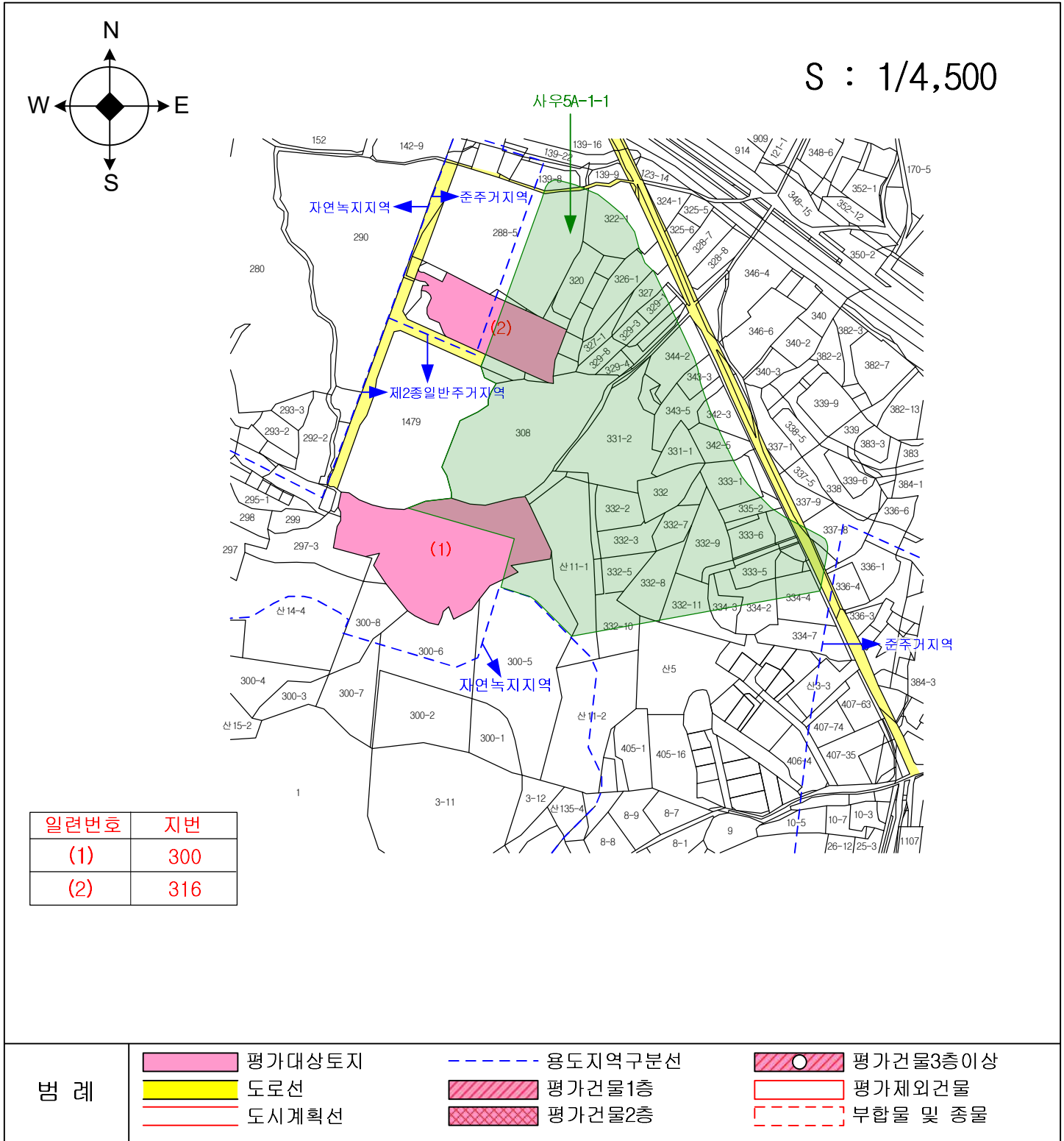
대상물건
소재지

경기도 김포시 사우동 300 외



지 적 도

(지적 및 건물개황도)



사 진 용 지



【 본건 전경1 】



【 본건 전경2 】

사 진 용 지



【 본건 전경3 】



【 본건 전경4 】

사 진 용 지



【 본건 사업지 전경1 】



【 본건 사업지 전경2 】