감정평가서 Appraisal Report

건 명	김춘심 소유물건(2024타경544037)
의 뢰 인	인천지방법원 사법보좌관 천병철
감정평가서번호	권익03-240719-201

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

㈜감정평가법인 권익 경인지사

(토지및건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
김 현 용

(주)감정평가법인 권익 경인지사 지사장 박 훈 (서명또는인)

감정평가액	일십팔억구천일백사십사만삼천원정(₩1,891,443,000.-)			
의 뢰 인	인천지방법원 사법보좌관 천병철	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	인천지방법원 경매3계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김춘심 (2024타경544037)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.07.24	2024.07.24	2024.07.25

감정평가내용	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	2,641	토지	2,641	-	1,861,953,000
	건물	145.45	건물	(소재불명)	-	평가제외
	제시외건물	(188.7)	제시외건물	188.7	-	29,490,000
	합 계					₩1,891,443,000

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 (인)
김 재 호

권익03-240719-201

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 중구 남북동에 소재하는 "용유초등학교" 남측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 인천지방법원의 임의경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 감정평가의 기준

(1) 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은「부동산 가격공시에 관한 법률」,「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하되, 본건 평가의 목적 등을 감안하여 수요성 및 환가성 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

(2) 기준시점

본건 평가의 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024.07.24.임.

(3) 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024.07.24.에 실시하였음.

3. 감정평가방법의 적용

본건 토지는 인근지역내에 소재하는 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지와 평가대상 토지와의 위치, 지형, 환경 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인을 비교하여 산정(공시지가기준법/감칙 제2조 제9호)하되, 거래사례비교법엔 의한 시산가액을 통해 합리성을 검증하였으며, 건물은 구조, 용재, 시공 및 관리상태, 용도, 현상 등을 종합적으로 고려하여 재조달원가에 감가수정을 하여 가격을 산정(원가법/감칙 제2조 제5호)하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기타 참고사항

- 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부서류에 의하였음.

- 본건 지상에 소재하는 수목은 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였으니, 경매진행 시 이해관계자들은 참고바람.

- 본건은 인접 필지와 경계구분없이 접해있어 지적경계가 불명확하므로, 경매진행 시 이해관계자들은 정확한 지적측량을 통한 사실여부 등을 필히 확인하기 바람.

- 귀 제시목록 및 공부 상 본건 토지 일련번호(2) 지상에 건물이 소재하는 것으로 되어 있으나, 현장조사 시 소재불명으로 평가제외 하였으며, 본건 토지 일련번호(4) 지상에 의뢰목록 건물 일련번호(3)과 구조 및 면적이 유사한 건물 소재하지만, 다른 지번에 소재하는 등 공부와의 동일성 여부를 확정할 수 없는 바, 제시외 건물로 평가하였으니 이해관계자들은 업무 진행시 참고 바람.

- 본건 토지 일련번호(4) 지상에 제시외건물(ㄱ,ㄴ,ㄷ)이 소재하고 있으며 항공사진 및 목측을 통한 개략적인 측량을 통해 별도 평가하였으니 경매진행 시 이해관계자들은 참고바람.

- 본건 토지 일련번호(4)는 지목(전)과 현황(대)이 상이하여, 현황을 기준으로 평가하였으니, 이해관계자들은 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상 부동산의 개요

1. 토지 현황[인천광역시 중구]

(1) 토지 개요

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 접면	형상 /지세	2024년 공시지가
1	남북동 569	307	전	전	자연녹지	세로(가)	사다리 /완경사	363,100
2	남북동 570	588	대	주거 나지	자연녹지	세로(가)	부정형 /완경사	511,600
4	남북동 571	387	전	단독 주택	자연녹지	세로(가)	부정형 /완경사	345,900
5	남북동 573	1,121	전	전	자연녹지	세로(가)	부정형 /완경사	345,900
6	남북동 575	238	전	전	자연녹지	세로(가)	사다리 /완경사	363,100

(2) 위치 및 부근의 상황

본건은 인천광역시 중구 남북동 소재 "용유초등학교" 남측 인근에 위치하며, 주위는 농가주택, 농경지, 토지임야 등이 혼재하는 지역으로, 제반 주위환경은 보통임.

(3) 교통상황

본건 인근까지 차량의 출입이 가능하고, 본건 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통 상황은 보통인 편임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 형태 및 이용상태

- 일련번호(1) : 사다리형 토지로서, 현황 전으로 이용 중임.
- 일련번호(2) : 부정형 토지로서, 현황 주거나지 상태임.
- 일련번호(4) : 부정형 토지로서, 현황 단독주택 건부지로 이용 중임.
- 일련번호(5) : 부정형 토지로서, 현황 전으로 이용 중임.
- 일련번호(6) : 사다리형 토지로서, 현황 전으로 이용 중임.

(5) 도로상태

- 일련번호(1) : 지적상 도로에 접하며 인접 토지 및 남서측 농로를 통해 접근 가능함.
- 일련번호(2) : 지적상 도로에 접하며 북측 세로를 통해 접근 가능함.
- 일련번호(4) : 지적상 도로에 접하며 북측 세로를 통해 접근 가능함.
- 일련번호(5) : 지적상 도로에 접하며 남측으로 세로와 접함.
- 일련번호(6) : 지적상 도로에 접하며 인접 토지를 통해 접근 가능함.

(6) 토지이용계획 및 공법상 제한상태

본건 토지 공히 자연녹지지역 , 성장관리계획구역(2023-05-08)(중구 성장관리계획 결정(변경) 및 지형도면 고시), 장애물제한표면구역(2012-06-11)(수평표면)<공항시설법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역(2017-07-18)<수도권정비계획법>임.

(7) 제시목록외의 물건

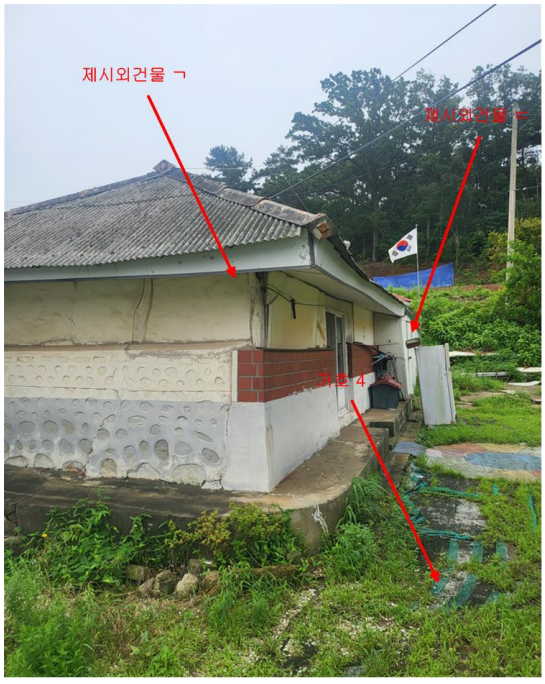
본건 토지 일련번호(4) 지상에 제시외 건물(ㄱ-목조,슬레이트지붕,주택 / ㄴ-목조,함석지붕,주택 / ㄷ-판넬조,판넬지붕,창고) 소재하며, 후첨 지적개황도 참고바람.

(8) 공부와의 차이

본건 토지 일련번호(4)는 지목(전)과 현황(대)이 상이하여, 현황을 기준으로 평가하였으니, 이해관계자들은 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 대상 부동산 사진

본건 전경-1	본건 전경-2
본건 전경-3	**본건 전경-4**
	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

본건 전경-5	본건 전경-6
본건 전경-7	**본건 전경-8**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액의 산출근거

1. 토지 평가액

(1) 공시지가기준법에 의한 토지가액 산정

1) 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근 지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 공시지가 (원/㎡)
A	남북동 578-1	651	대	단독 주택	자연 녹지	세로(가)	사다리 완경사	533,000
B	남북동 577-2	228	전	전	자연 녹지	세로(가)	부정형 완경사	345,900

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

(가) 지가변동률기준

- 인천광역시 중구 녹지지역 (2024.01.01 ~ 2024.07.24)

표준지 용도지역	지가변동률 (%)	비 고
녹지지역	0.894%	인천광역시 중구 (24.01.01~24.07.24) (녹지) 2024.01.01 ~ 2024.05.31 : 0.652 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.138 (1 + 0.00652) * (1 + 0.00138 * 54/31) ≒ 1.00894

* 2024년 06월 지가변동률이 미고시되어, 2024년 05월 지가변동률을 연장적용하였음.

(나) 생산자물가지수

(한국은행발표 . 2020년=100)

결 정		산출근거			
생산자물가 상승률	1.387%	생산자 물가지수	공시시점 당시 지수	2023.12	117.56
			기준시점 당시 지수	2024.06	119.19
		산 식	119.19 / 117.56 ≒ 1.01387		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(다) 시점수정치 결정

생산자물가지수는 국내에서 생산된 모든 재화 및 일부 서비스의 가격수준 변동을 측정하는 통계로서, 당해지역의 지가변동 사항을 적절히 반영하지 못하는바, 지가변동률을 시점수정치로 결정함.

용도지역	시점수정치(지가변동률)
녹지지역	1.00894(0.894%)

3) 지역요인

본건은 비교표준지와 지리적으로 인접하고 가격형성에 있어 상호 대체 및 경쟁 관계에 있는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 개별요인

(가) 비교항목

조 건	항 목		세 부 항 목
상업지대 주택지대 공업지대	가로조건		가로의 폭, 보도, 포장, 계통 및 연속성 등
	접근조건	상업지대	상업지역 중심 및 공공시설과의 접근성, 인근 교통시설과의 거리 및 접근성, 주차시설의 양부, 교통규제의 정도 등
		주택지대	인근 교통시설과의 접근성, 인근 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설 과의 접근성 등
		공업지대	도심 및 시장과의 접근성, 교통의 편의성, 물류시설 등과의 접근성 등
	환경조건	상업지대	고객의 유동성과의 적합성, 인근 토지의 이용상황과의 적합성, 지반, 지질 등
		주택지대	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
		공업지대	공급 및 처리시설의 상태, 자연환경 등
	획지조건		면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태, 토지이용상황 등
	행정조건		용도지역·지구·구역 및 기타 행정상의 규제정도 등
	기타조건		장래의 동향, 기타 가격형성에 영향을 미치는 요인 등
농경지대	가로조건		접근도로의 상태, 농로의 폭, 포장 등
	접근조건		인근 취락과의 접근성, 인근 교통시설과의 접근성 등
	환경조건		일조·통풍, 토양·토질, 관계·배수, 재해의 위험성 등
	획지조건		면적, 경사, 형상, 장애물에 의한 장애의 정도, 토지이용상황 등
	행정조건		용도지역·지구·구역 및 기타 행정상의 규제정도 등
	기타조건		장래의 동향, 기타 가격형성에 영향을 미치는 요인 등
임야지대	가로조건		접근도로의 상태, 임도의 배치, 폭, 포장 등
	접근조건		인근 취락과의 접근성, 인근 교통시설과의 접근성 등
	환경조건		일조·통풍, 지세·방위, 토양·토질 등
	획지조건		면적, 경사, 형상, 고저, 표고, 경사의 위치 및 굴곡, 토지이용상황 등
	행정조건		용도지역·지구·구역 및 기타 행정상의 규제정도 등
	기타조건		장래의 동향, 기타 가격형성에 영향을 미치는 요인 등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나) 비교내역

일련번호	표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정조건	기타조건	누계치
1	B	0.99	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.040
본건 토지는 비교표준지(B) 대비 가로조건(농로의 상태 등)에서 열세하나, 획지조건(형상 등)에서 우세하여 종합적으로 우세함								
2	A	1.00	0.98	1.00	0.98	1.00	1.00	0.960
본건 토지는 비교표준지(A) 대비 접근조건(인근 교통시설과의 접근성 등), 획지조건(지세 등)에서 열세함.								
4	A	1.00	0.98	1.00	0.99	0.98	1.00	0.951
본건 토지는 비교표준지(A) 대비 접근조건(인근 교통시설과의 접근성 등), 획지조건(형상 등), 행정적조건(지목 등)에서 열세함.								
5	B	0.99	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.040
본건 토지는 비교표준지(B) 대비 가로조건(농로의 상태 등)에서 열세하나, 획지조건(형상 등)에서 우세하여 종합적으로 우세함.								
6	B	0.99	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.040
본건 토지는 비교표준지(B) 대비 가로조건(농로의 상태 등)에서 열세하나, 획지조건(형상 등)에서 우세하여 종합적으로 우세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

토지의 평가에 있어서는 평가대상 토지와 인근 지역에 있는 표준지 중에서 용도지역·이용상황·주변환경 등이 동일 또는 유사한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률·생산자물가상승률 및 그 밖의 요인을 종합적으로 참작하여 평가하여야 함.「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제5호, 국토교통부 유권해석(건설교통부 토관 58342-471, 1999.06.21), 대법원판례(2003다 38207(2004.05.14), 2002두 5054(2003.07.25)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근 지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근 지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 산정방법

기준시점의 표준지가격과 비교사례(평가사례 또는 거래사례) 기준 표준지가격과의 격차율을 검토하여 산정하되 대상지 주변 비교사례 등을 종합 고려하여 산정함.

$$\frac{\text{비교사례 기준 표준지가격}}{\text{기준시점 표준지가격}} = \frac{\text{비교사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{공시지가} \times \text{시점수정}}$$

(다) 인근 지역 및 동일수급권 내 유사지역 평가사례 등 내역

가) 인근 평가사례

기호	소재지	지번	지목	이용상황	용도지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적
1	남북동	509-3	대	상업용	자연녹지	808,000	2023.04.07	경매
2	남북동	261	대	단독주택	자연녹지	779,000	2023.03.27	담보
3	남북동	468-2	대	단독주택	자연녹지	896,000	2023.02.20	담보

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	지번	지목	이용상황	용도지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
4	남북동	237	대	상업용	자연녹지	777,000	2023.05.25	담보
5	남북동	509-5	대	상업용	자연녹지	816,000	2023.04.07	경매
6	남북동	560	전	전	자연녹지	694,000	2023.06.20	담보
7	남북동	466	답	전	자연녹지	553,000	2022.08.24	담보
8	남북동	257-1	전	전	자연녹지	476,000	2024.06.20	담보

(출처: 감정평가사협회 감정평가정보센터 등)

나) 인근 거래사례

기호	소재지	용도지역 지목	거래가액	거래시점 사용승인일	토지면적 건물면적	비고
1	남북동 781외	자연녹지 대	260,000,000 원 (@763,924원/㎡)	2024.03.04 2009.05.21	298㎡ 49.77㎡	-
	의견	건물내역 : 경량철골구조 기타지붕, 단독주택, 1층 49.77㎡ 건물가격 : (1,000,000 × 49.77)×(26/40) = 32,350,500원 토지단가 : (260,000,000 – 32,350,500) ÷ 298㎡ ≒ @763,924원/㎡				
2	남북동 934	자연녹지 답	410,400,000 원 (@574,790원/㎡)	2023.08.18 -	714㎡ -	-
	의견	토지단가 : 410,400,000원 ÷ 714㎡ ≒ @574,790원/㎡				
3	남북동 874외	자연녹지 전	786,000,000 원 (@468,136원/㎡)	2024.02.15 -	1,679 -	-
	의견	토지단가 : 786,000,000원 ÷ 1,679㎡ ≒ @468,136원/㎡				

(출처: 한국부동산원 감정평가정보체계 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(라) 그 밖의 요인 결정을 위한 사례의 선정

비교표준지와 인근 지역에 위치한 상기 평가사례, 거래사례 중 비교표준지와 용도지역, 이용상황, 주위환경, 지리적 위치 등이 유사하여 비교가능성이 높은 평가사례 "1" 및 거래사례 "2" 를 선정하여 그 밖의 요인 보정률을 산정함.

(마) 그 밖의 요인 보정치 산정

가) 비교표준지(A) 와 평가사례(1)

구 분	평가선례 기준 비교표준지 가격	비교표준지 (비교표준지×지변률)	비 고
가격(원/㎡)	808,000	533,000	-
시 점 수 정1)	1.01837	1.00894	-
지 역 요 인2)	1.000	-	-
개 별 요 인3)	1.040	-	-
산정가격(원/㎡)	855,757	537,765	-
격 차 율	$\frac{855,757}{537,765}$ ≒ 1.591		-

※ 1) 시점수정 : 인천광역시 중구 녹지지역(2023.04.07 ~ 2024.07.24) : 1.01837

※ 2) 지역요인 : 비교표준지와 사례는 인근 지역에 위치하여 지역요인 동일함.(1.000)

※ 3) 개별요인

가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1.00	1.03	1.03	0.98	1.00	1.00	1.040

표준지(A)는 평가사례(1) 대비 획지조건(지세 등)에서 열세하나, 접근조건(인근 편익시설과의 접근성 등), 환경조건(인근 환경 등)에서 우세하여 종합적으로 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 비교표준지(B) 와 거래사례(2)

구 분	거래사례 기준 비교표준지 가격	비교표준지 (비교표준지×지변률)	비 고
가격(원/㎡)	574,790	345,900	-
사 정 보 정1)	1.00	-	-
시 점 수 정2)	1.01464	1.00894	-
지 역 요 인3)	1.000	-	-
개 별 요 인4)	1.057	-	-
산정가격(원/㎡)	616,448	348,992	-
격 차 율	$\frac{616,448}{348,992}$ ≒ 1.766		-

※ 1) 사정보정 : 특수한 사정 또는 개별적 동기의 개입 등이 없는 정상 거래사례로 판단되는 바, 별도의 보정 없음(1.00).

※ 2) 시점수정 : 인천광역시 중구 녹지지역(2023.08.18.~2024.07.24.) : 1.01464

※ 3) 지역요인 : 비교표준지와 사례는 인근 지역에 위치하여 지역요인 동일함.(1.000)

※ 4) 개별요인

가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1.05	1.00	1.06	0.95	1.00	1.00	1.057

표준지(B)는 거래사례(2) 대비 획지조건(형상 등)에서 열세하나, 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근환경 등)에서 우세하여, 종합적으로 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(바) 그 밖의 요인 보정치 결정

인근 지역의 적정가격 수준을 반영하고 있는 비교사례를 기준으로 한 선정 표준지의 가격수준 및 인근 유사토지의 지가수준 등을 종합적으로 분석·검토하고, 인근 토지와의 가격 균형 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

표준지	그 밖의 요인 보정치 산정	결정
A	1.591	**1.59**
B	1.766	**1.76**

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련번호	공시지가		시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	원/㎡						
1	B	345,900	1.00894	1.00	1.040	1.76	638,796	639,000
2	A	533,000	1.00894	1.00	0.960	1.59	820,845	821,000
4	A	533,000	1.00894	1.00	0.951	1.59	813,149	813,000
5	B	345,900	1.00894	1.00	1.040	1.76	638,796	639,000
6	B	345,900	1.00894	1.00	1.040	1.76	638,796	639,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 거래사례비교법에 의한 토지가액 산정

1) 비교거래사례의 선정

본건 인근 지역에 위치하며, 본건과 용도지역, 이용상황 및 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 거래사례 "기호 1, 3"을 선정함.

2) 사정보정

거래사례 등에 거래당사자의 특수한 사정 또는 개별적 동기가 개재되어 있을 경우 사정이나, 조건 등이 없는 상태로 이를 적정하게 보정하는 것을 사정보정이라 하며, 상기 채택된 사례는 매도자와 매수자 사이 정상적인 거래로 판단되어 사정보정은 불필요한 것으로 판단하였음.(1.00)

3) 시점수정

- 인천광역시 중구

거래사례 기호	용도지역	기 간	지가변동률(%)
1	녹지지역	2024.03.04.~2024.07.24.	1.00634(0.634%)
3	녹지지역	2024.02.15.~2024.07.24.	1.00710(0.710%)

4) 지역요인 비교

본건은 거래사례와 지리적으로 근접하고 가격형성에 있어 상호 대체 및 경쟁 관계에 있는 인근 지역에 소재하여 지역요인은 동일함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인 비교

일련번호	거래사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정조건	기타조건	누계치
1	3	1.00	1.20	1.15	1.00	1.01	1.00	1.394
본건 토지는 거래사례(3) 대비 접근조건(인근 취락과의 접근성 등), 환경조건(인근 환경 등), 행정적조건(사례가 역사문화환경보존지역임)에서 우세함.								
2	1	1.00	1.04	1.05	0.98	1.00	1.00	1.070
본건 토지는 거래사례(1) 대비 획지조건(지세 등)에서 열세하나, 접근조건(인근 교통시설과의 접근성 등), 환경조건(인근 환경 등)에서 우세하여, 종합적으로 우세함.								
4	1	1.00	1.04	1.05	0.99	0.98	1.00	1.059
본건 토지는 거래사례(1) 대비 획지조건(형상 등), 행정적조건(지목 등)에서 열세하나, 접근조건(인근 교통시설과의 접근성 등), 환경조건(인근 환경 등)에서 우세하여, 종합적으로 우세함.								
5	3	1.00	1.20	1.15	1.00	1.01	1.00	1.394
본건 토지는 거래사례(3) 대비 접근조건(인근 취락과의 접근성 등), 환경조건(인근 환경 등), 행정적조건(사례가 역사문화환경보존지역임)에서 우세함.								
6	3	1.00	1.20	1.15	1.00	1.01	1.00	1.394
본건 토지는 거래사례(3) 대비 접근조건(인근 취락과의 접근성 등), 환경조건(인근 환경 등), 행정적조건(사례가 역사문화환경보존지역임)에서 우세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련번호	거래사례 토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	468,136	1.00	1.00710	1.00	1.394	657,215	657,000
2	763,924	1.00	1.00634	1.00	1.070	822,581	823,000
4	763,924	1.00	1.00634	1.00	1.059	814,125	814,000
5	468,136	1.00	1.00710	1.00	1.394	657,215	657,000
6	468,136	1.00	1.00710	1.00	1.394	657,215	657,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 시산가액 조정 및 감정평가액 결정

1) 토지 시산가액 검토 및 감정평가액 결정의견

일련번호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비고
1	639,000	657,000	-
2	821,000	823,000	-
4	813,000	814,000	현황:대
5	639,000	657,000	-
6	639,000	657,000	-

「감정평가에 관한 규칙」제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되며, 공시지가기준법에 의한 가격과 거래사례비교법에 의한 가격이 유사하여 본건 평가목적에도 부합하는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 가액으로 결정함.

2) 감정평가액 결정

일련번호	적용단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	639,000	307	196,173,000	-
2	821,000	588	482,748,000	-
4	813,000	387	314,631,000	현황:대
5	639,000	1,121	716,319,000	-
6	639,000	238	152,082,000	-
합 계		**2,641**	**1,861,953,000**	**-**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정 및 결정의견

1. 감정평가액 결정

구 분	감정평가액 (원)	비고
토 지	1,861,953,000	-
건 물	평가제외	소재불명
제시외건물	29,490,000	-
합 계	**1,891,443,000**	**-**

2. 결정의견

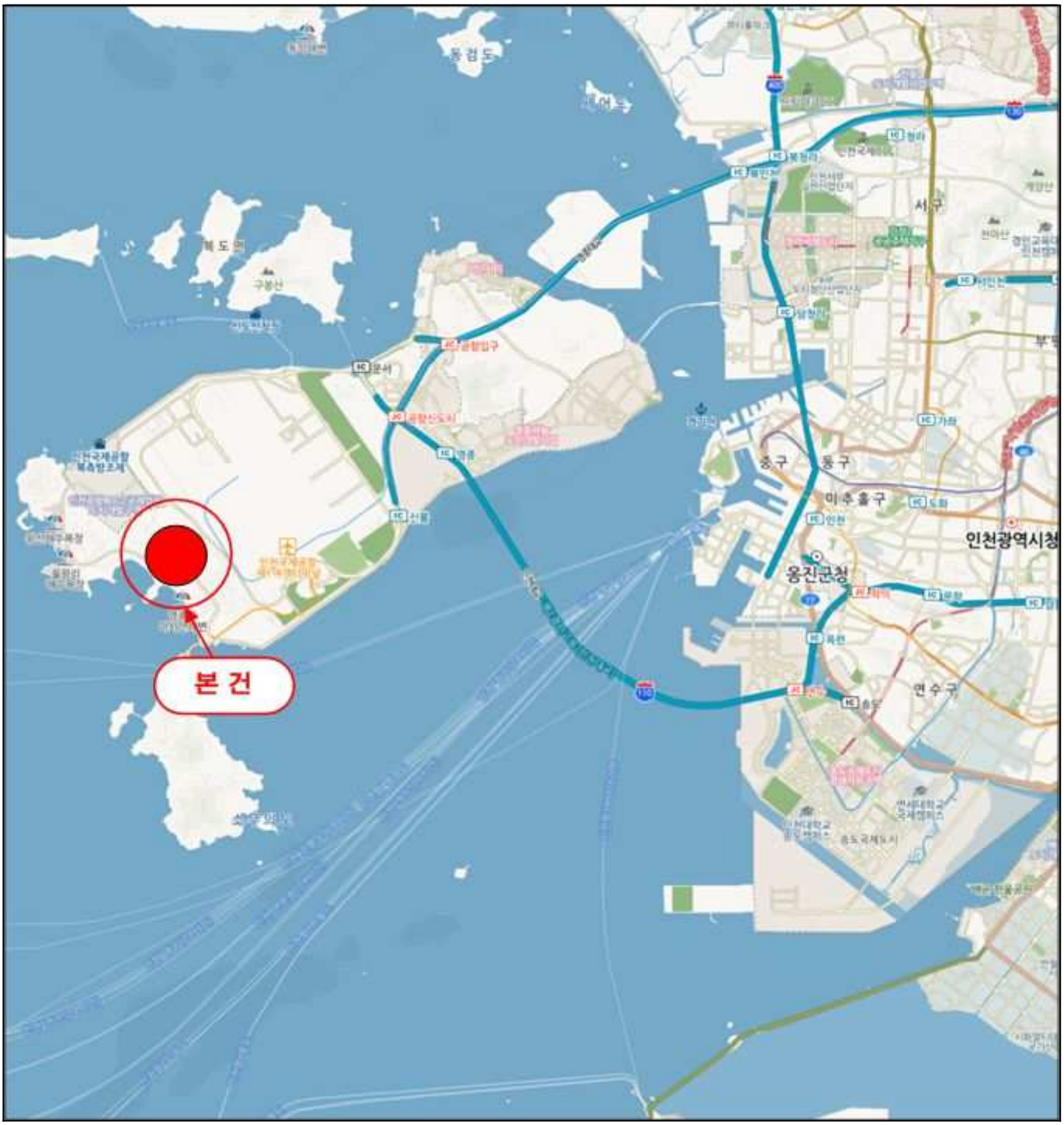
상기 감정평가사례와 거래사례가격, 인근 지가수준 등을 종합적으로 검토할 때 각 상기 금액의 합리성이 인정되므로 제반법령 및 감정평가에 관한 규칙 등에 의거, 감정평가액을 결정함.

토지건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	인천광역시 중구 남북동	569	전	자연녹지지역	307	307	639,000	196,173,000	
2	"	570	대	자연녹지지역	588	588	821,000	482,748,000	
3	"	570 위지상	주택	목조 기와지붕 단층	82.31	-	-	평가제외	소재불명
			주택	목조 스레이트지붕 단층	63.14	-	-	평가제외	소재불명
4	"	571	전	자연녹지지역	387	387	813,000	314,631,000	현황:대
5	"	573	전	자연녹지지역	1,121	1,121	639,000	716,319,000	
6	"	575	전	자연녹지지역	238	238	639,000	152,082,000	
	소 계							**₩1,861,953,000**	
	(제시외건물)								
ㄱ	동소	571	주택	목조 슬레이트지붕	(61)	61	180,000	10,980,000	
ㄴ	동소	571	주택	목조 함석지붕	(84.5)	84.5	180,000	15,210,000	
ㄷ	동소	571	창고	판넬조 판넬지붕	(55)	55	60,000	3,300,000	
	소 계							**₩29,490,000**	
	합 계							**₩1,891,443,000.-**	
				이	하	여	백		

광 역 위 치 도

소 재 지	인천광역시 중구 남북동 569외 4필지

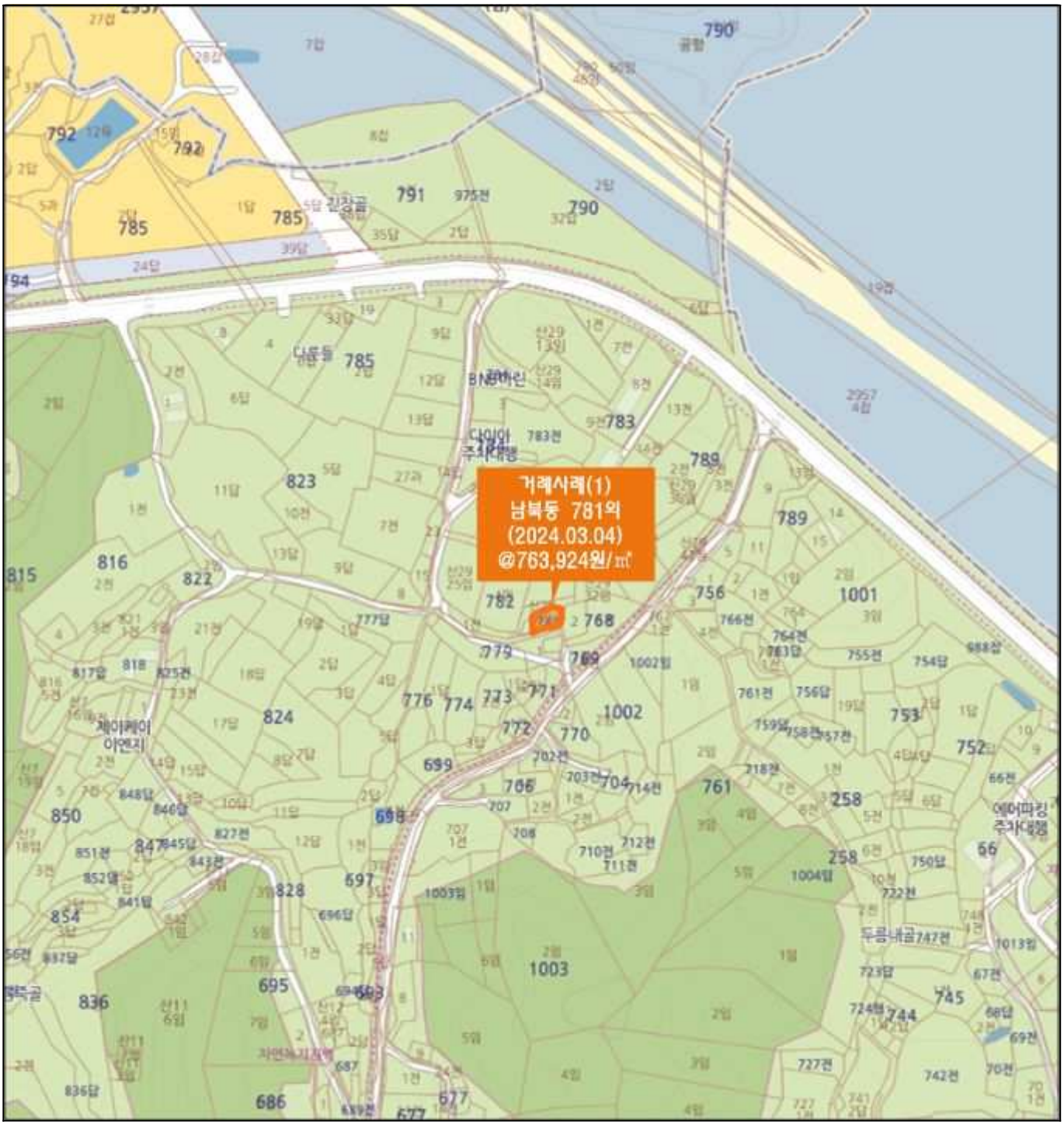


상 세 위 치 도

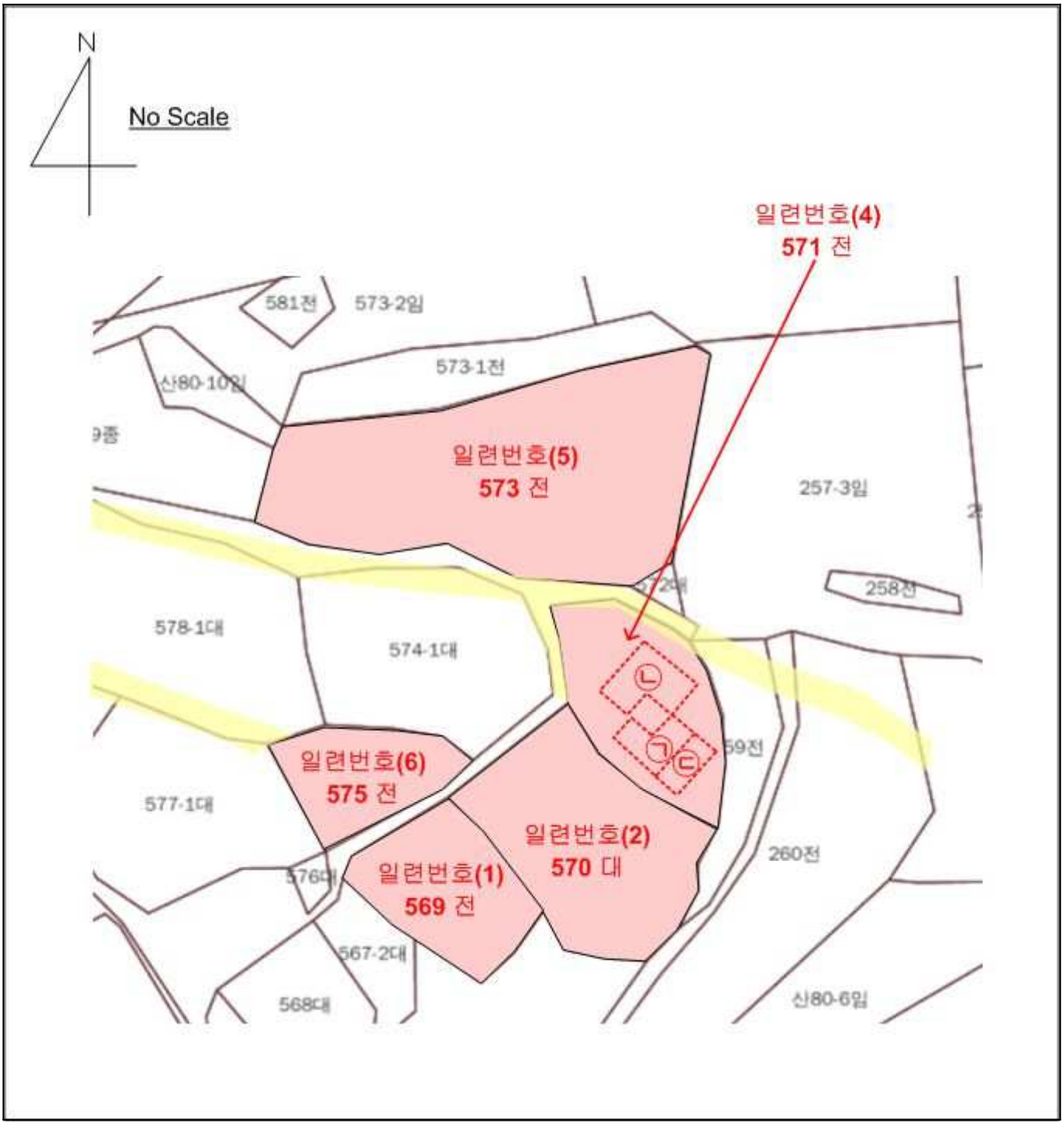
소 재 지	인천광역시 중구 남북동 569외 4필지

상 세 위 치 도

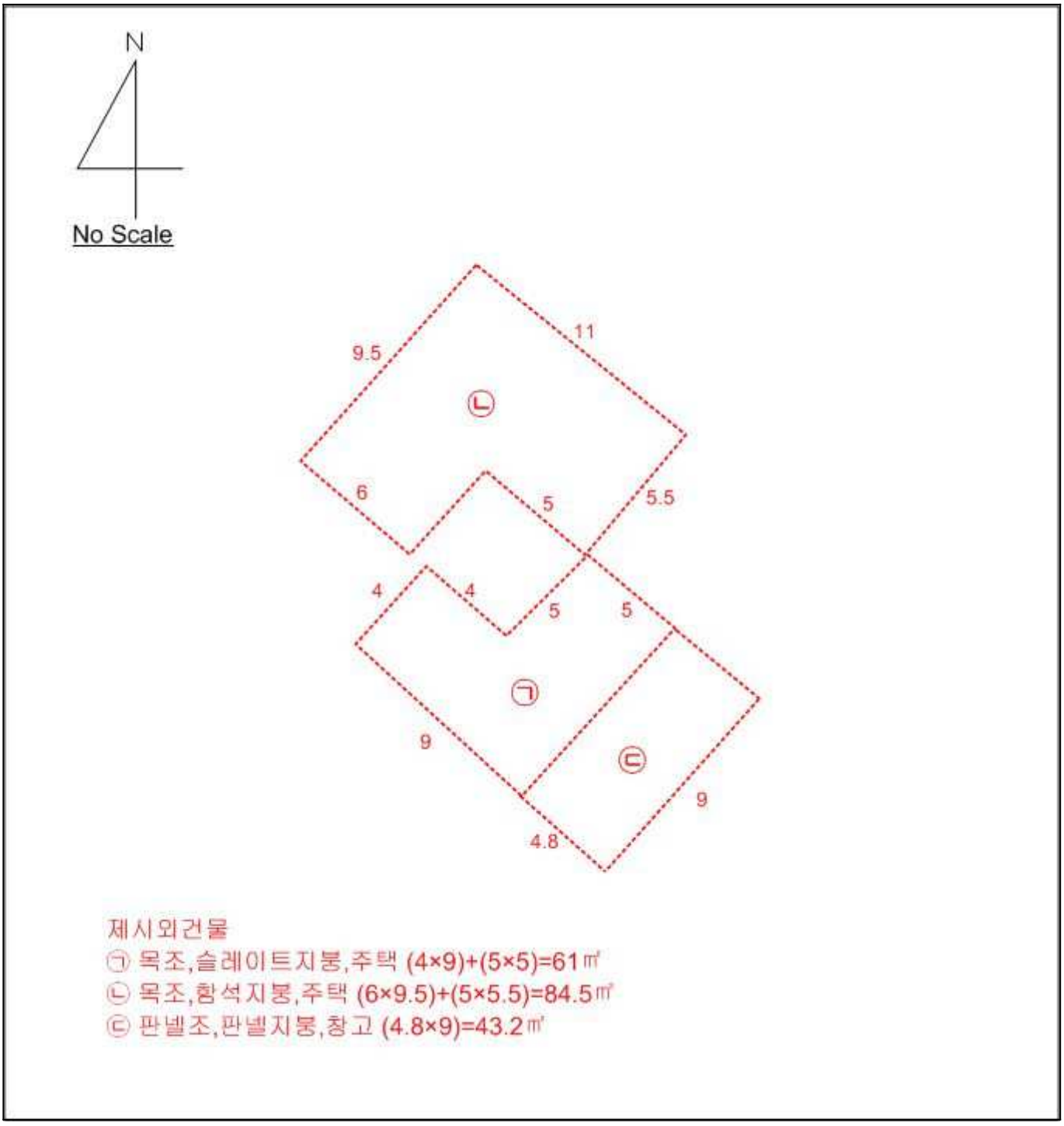
소 재 지	인천광역시 중구 남북동 569외 4필지



지 적 개 황 도


N
No Scale
일련번호(4)
571 전
581전
573-2임
산80-10임
573-1전
일련번호(5)
573 전
257-3임
258전
578-1대
574-1대
ㄴ
ㄱ
ㄷ
59전
일련번호(6)
575 전
577-1대
일련번호(2)
570 대
260전
576대
일련번호(1)
569 전
567-2대
568대
산80-6임

건 물 개 황 도



제시외건물
㉠ 목조,슬레이트지붕,주택 (4×9)+(5×5)=61㎡
㉡ 목조,함석지붕,주택 (6×9.5)+(5×5.5)=84.5㎡
㉢ 판넬조,판넬지붕,창고 (4.8×9)=43.2㎡