

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 광금록 소유물건(2024타경579729)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 김선형

감정평가서번호: G2412-2-1201

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 프라임감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

프라임감정평가법인(주) 경인지사

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 (인)
박문수

프라임감정평가법인(주) 경인지사 지사장 박문수 (서명또는인)

감정평가액	일십삼억사천육백육십일만칠천칠백이십원정(₩1,346,617,720.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 김선형		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매12계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	곽금록 (2024타경579729)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024. 12. 23	2024. 12. 23	2024. 12. 23	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	309.6	토지	309.6	2,600,000	804,960,000
	건물	449.18	건물	449.18	-	537,752,720
	(제시외건 물)	(33.05)	(제시외건 물)	33.05	-	3,905,000
합계					₩1,346,617,720	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인) 박창대					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 중구 운서동 소재 “하늘고등학교” 서측 근거리에 위치하는 부동산으로서 인천지방법원의 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가조건

해당사항 없음.

3. 기준시점 및 실지조사기간

가. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 12월 23일로 하였음.

나. 실지조사기간

본건에 대하여 2024년 12월 23일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

4. 감정평가 법적 근거 및 방법

가. 감정평가 법적 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관련 법규 및 감정평가 일반이론에 의거하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 감정평가 관련 주요 규정(감정평가에 관한 규칙)

<p>제7조 개별물건기준 원칙 등</p>	<p>① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다. ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다. ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다. ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.</p>
<p>제11조 감정평가방식</p>	<p>감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다. 1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식 2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정 평가방식 및 공시지가기준법 3. 수익방식:수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가 방식</p>
<p>제12조 감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정</p>	<p>① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. ② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다. ③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.</p>
<p>제16조 토지와 건물의 일괄감정평가</p>	<p>감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.</p>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 감정평가 방법 적용

1) 토지

토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그밖의 요인 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 공시지가기준법으로 감정평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방법(거래사례비교법)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

2) 건물

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조, 용도, 사용자재, 시공상태, 부대설비 등으로 기초로 한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하되, 건물의 경우 유사사례 수집의 어려움 등으로 인해 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 원가법에 의한 가액에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

5. 그 밖의 사항

가. 임대관계

임대관계는 미상임.

나. 기타 참고사항

- 1) 본건의 소재지, 지목, 면적 및 수량 등은 귀 의뢰목록 및 공부서류(등기사항전부증명서, 건축물대장 등)에 의거하였음.
- 2) 본건 현장조사시 이해관계인의 폐문 부재 등으로 인해 건물 내부를 조사하지 못하여 외부관찰 및 탐문 등에 의하여 동일 또는 유사 유형 건물의 일반적·평균적인 상태를 상정하여 평가하였으니 귀 업무에 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 3) 본건 기호 1 지상에 제시외건물㉠(판넬조 판넬지붕, 창고 등, 면적 약19.05㎡), 기호 2 옥탑에 제시외건물㉡(경량철골조, 태양광 패널, 약14㎡)가 소재하고 있음.
- 4) 본건 건물 기호 2의 3층은 건축물대장상 1가구로 등재되어있으나, 현황 2개호로 나누어 사용하고 있는 바, 경매진행시 참고하시기 바람.(후첨 “사진용지” 참조.)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건 개요

1. 대상물건 개황

대상물건 전경									
									
소재지		인천광역시 중구 운서동 3036-3 [도로명주소 : 인천광역시 중구 화랑목로 56-6]							
토지	기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡) [2024.01.01]
	1	운서동 3036-3	대	309.6	주상용	1종 일주	소로 한면	세장형 평지	1,410,000
	합계			309.6				-	
건물	기호	주용도	구조			연면적 (㎡)	층수	사용승인일	
	2	다가구주택, 제2종근린 생활시설	철근콘크리트구조 평지붕			449.18	지상3층	2015. 12. 03	
	합계					449.18		-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지가액 산정

가. 감정평가 방법

감정평가의 대상이 된 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 산정함.

나. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 감정평가 대상토지와 인근 지역에 소재한 표준지 중에서 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 아래의 표준지 기호 'A' 를 비교표준지로 선정함.

[공시기준일: 2024년 01월 01일]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	운서동 3035-3	대	323.7	주상나지	1종일주	소로한면	세장형 평지	1,538,000

다. 시점수정

시점수정은 표준지공시지가의 공시기준일과 기준시점이 시간적인 불일치로 인하여 가치의 변동이 있을 경우 이를 반영·보정하기 위한 것으로, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도 지역의 지가변동률을 적용하여 다음과 같이 시점수정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

지역 용도지역	대상기간	지가변동률	비 고
인천광역시 중구 주거지역	2024.01.01 ~ 2024.12.23	1.01755 (1.755%)	인천광역시 중구 (24.01.01~24.12.23) (주거) 2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 1.564 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.110 $(1 + 0.01564) * (1 + 0.00110 * 53/31)$ ≈ 1.01755

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 연장·추정하여 산정하였음.

라. 지역요인 비교

본건은 비교표준지와 상호 인근지역 내에 소재하는 바, 지역요인은 유사함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

■ 기호 1 / 표준지 A

조건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 표준지는 대체로 유사함
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 표준지는 대체로 유사함
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 표준지는 대체로 유사함
	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, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.00	본건과 표준지는 대체로 유사함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면 획지, 3면 획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역·지구·구역	1.00	본건과 표준지는 대체로 유사함
		기타규제(임체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 표준지는 대체로 유사함
		기타		
요인 소계			1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례(1998.07.10. 선고98두 6067등), 국토교통부 유권해석(건설교통부 토정 30241-36538, 1991.12.28.) 등에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사토지의 정상적인 거래사례 및 평가사례 등을 고려하여 정상적인 지가수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가액의 객관성 및 형평성을 유지하기 위해 그 밖의 요인 보정이 필요함.

2) 인근지역 유사 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계(KAIS)]

기호	소재지	지목 용도지역	토지면적 (㎡)	매매가격 (원)	토지가격 (원)	토지단가 (원/㎡)
#1	운서동 3046-*	대 1종일주	353.0	1,795,000,000	1,119,934,400	3,172,619
	건물용도 구조,층수	사용승인일	건물면적 (㎡)	건물가격 (원)		매매일자
	단독주택	2017.09.28	479.45	재조달원가(원/㎡)	1,600,000	2024.01.07
	철근콘크리트 구조 지상3			감가수정(잔가율)	44 / 50	
				건물단가(원/㎡)	1,408,000	
건물가격(원)				675,065,600		
* 토지단가 ≙ (매매가격 - 건물가격) ÷ 토지면적						

기호	소재지	지목 용도지역	토지면적 (㎡)	매매가격 (원)	토지가격 (원)	토지단가 (원/㎡)
#2	운서동 3051-*	대 1종일주	306.0	1,300,000,000	684,544,900	2,237,075
	건물용도 구조,층수	사용승인일	건물면적 (㎡)	건물가격 (원)		매매일자
	주상용	2019.03.04	526.03	재조달원가(원/㎡)	1,300,000	2024.07.31
	철근콘크리트 구조 지하1/지상3			감가수정(잔가율)	45 / 50	
				건물단가(원/㎡)	1,170,000	
건물가격(원)				615,455,100		
* 토지단가 ≙ (매매가격 - 건물가격) ÷ 토지면적						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	지목 용도지역	토지면적 (㎡)	매매가격 (원)	토지가격 (원)	토지단가 (원/㎡)
#3	운서동 3060-**	대 1종일주	266.2	550,000,000	550,000,000	2,066,116
	건물용도 구조, 층수	사용승인일	건물면적 (㎡)	건물가격 (원)		매매일자
	-	토지만의 거래임	-	재조달원가(원/㎡)	-	2022.03.25
				감가수정(잔가율)	-	
				건물단가(원/㎡)	-	
건물가격(원)				-		
* 토지단가 = (매매가격 - 건물가격) ÷ 토지면적						

3) 인근지역 유사 감정평가사례

[출처: 한국감정평가사협회 KAPAHUBPLUS]

기호	소재지	지목	토지면적 (㎡)	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적
#가	운서동 3035-*	대	320.9	1종일주	2,550,000	2023.11.23	법원경매
#나	운서동 3036-*	대	309.9	1종일주	2,490,000	2023.02.23	담보
#다	운서동 3030-**	대	311.2	1종일주	2,550,000	2023.07.04	법원경매
#라	운서동 3033-*	대	364.0	1종일주	2,440,000	2023.08.25	담보
#마	운서동 3029-**	대	314.1	1종일주	2,730,000	2024.01.18	법원경매

4) 인근지역 유사 토지 지가수준

용도지역	지목	지가수준(원/㎡)	비고
1종일주	대	약 @2,500,000 ~@2,700,000원/㎡	위치, 접면도로 등에 따라 가격차이 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 본건 매매 내역 (최근 3년 이내)

[출처: 등기사항전부증명서]

구분	매매일자	매매금액(원)	비고
-	-	-	없음

6) 본건 감정평가 내역 (최근 3년 이내)

[출처: 한국감정평가사협회 KAPAHUBPLUS]

구분	기준시점	감정평가액(원)	비고
-	-	-	없음

7) 경매통계분석

[출처: 태인경매정보]

지역통계		인천			중구		
기간	용도	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수
최근 1년간 평균	단독주택	71.73%	69.40%	36	71.67%	68.21%	5
	다가구	56.47%	58.13%	11	67.71%	69.64%	4
	근린주택	79.97%	80.45%	14	0.00%	0.00%	0
최근 6개월 평균	단독주택	69.51%	65.30%	21	69.97%	64.58%	3
	다가구	52.76%	53.62%	8	66.70%	66.13%	3
	근린주택	80.94%	81.22%	3	0.00%	0.00%	0

8) 격차율 산정

가) 비교사례의 선정

상기한 인근 거래사례 및 감정평가사례 중 최근의 사례로서 인근 지가 수준 등을 고려시 정상적인 사례로 추정되며 비교표준지와 제반 가격형성요인 등이 동일 또는

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

유사하여 비교가능성이 높다고 인정되는 아래의 사례를 비교사례로 선정함.

표준지	비교사례
A	평가사례 #가

나) 산식

$$\frac{\text{사례기준 기준시점 비교표준지가격}}{\text{기준시점 비교표준지가격}} = \frac{\text{비교 사례} \times \text{사정 보정} \times \text{시점 수정} \times \text{지역 요인} \times \text{개별 요인}}{\text{비교 표준지} \times \text{시점 수정}} \approx \text{격차율}$$

다) 격차율 산정

■ 표준지 A

구 분	토지단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율 산정
사례기준 표준지가격 (비교사례-#가)	2,550,000	1.00	1.01961	1.00	1.000	2,600,006	1.661
기준시점 표준지가격 (표준지-A)	1,538,000	-	1.01755	-	-	1,564,992	

< 사례기준 표준지가격 산정에서의 가격형성요인 내역 >

사정보정	1.00	비교사례는 인근 지가수준, 매매사례 등을 고려시 적정한 평가사례로 판단되어 별도의 사정보정 요인은 없음.	
시점수정	1.01961	인천광역시 중구 (23.11.23~24.12.23) (주거) 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.105 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.174 2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 1.564 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.110 (1 + 0.00105 * 8/30) * (1 + 0.00174) * (1 + 0.01564) * (1 + 0.00110 * 53/31) ≈ 1.01961	
지역요인	1.00	대체로 유사함	
개별요인	가로조건	1.00	대체로 유사함
	접근조건	1.00	대체로 유사함
	환경조건	1.00	대체로 유사함

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

	획지조건	1.00	대체로 유사함
	행정적조건	1.00	대체로 유사함
	기타조건	1.00	대체로 유사함
	(소계)	1.000	

9) 그 밖의 요인 보정치

상기 산정된 각각의 격차율은 인근 유사토지의 지가수준, 인근지역 유사 거래사례, 감정평가선례 및 기타 가격자료 등을 종합 참작해 볼 때, 적정한 것으로 판단되는 바, 그 밖의 요인을 상향 보정함.

표준지	그 밖의 요인
A	1.66

사. 토지단가 결정

기호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시정 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1,538,000	1.01755	1.00	1.000	1.66	2,597,887	2,600,000

아. 공시지가기준법에 의한 토지가액

기호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
1	309.6	2,600,000	804,960,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지가액 산정

가. 감정평가 방법

대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가격형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 기준시점 대상토지의 가액을 산출함.

나. 비교사례 선정

1) 비교사례 선택

상기한 인근지역 내에 소재하는 거래사례로서, 개별적인 동기가 개입되지 않고 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 동일 또는 유사하여 비교 가능성이 인정된다고 판단되는 아래의 거래사례를 비교사례로 선택하였음.

2) 비교사례

[출처: 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계(KAIS)]

기호	소재지	지목 용도지역	토지면적 (㎡)	매매가격 (원)	토지가격 (원)	토지단가 (원/㎡)
#1	운서동 3046-*	대 1종일주	353.0	1,795,000,000	1,119,934,400	3,172,619
	건물용도 구조,층수	사용승인일	건물면적 (㎡)	건물가격 (원)		매매일자
	단독주택	2017.09.28	479.45	재조달원가(원/㎡)	1,600,000	2024.01.07
	철근콘크리트 구조 지상3			감가수정(잔가율)	44 / 50	
				건물단가(원/㎡)	1,408,000	
건물가격 (원)				675,065,600		
* 토지단가 = (매매가격 - 건물가격) ÷ 토지면적						

다. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (1.000)

라. 시점수정

시점수정은 사례 매매시점과 기준시점이 시간적인 불일치로 인하여 가치의 변동이 있을 경우 이를 반영·보정하기 위한 것으로, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교사례가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하여 시점수정하였음.

해당지역 용도지역	산정기간	지가변동률	비고
인천광역시 중구 녹지지역	2024.01.07 ~ 2024.12.23	1.01729	인천광역시 중구 (24.01.07~24.12.23) (주거) 2024.01.01 ~ 2024.01.31 : 0.132 2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.153 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.132 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.179 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.142 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.147 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.163 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.185 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.210 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.110 $(1 + 0.00132 * 25/31) * (1 + 0.00153) * (1 + 0.00132) * (1 + 0.00179) * (1 + 0.00142) * (1 + 0.00147) * (1 + 0.00163) * (1 + 0.00185) * (1 + 0.00210) * (1 + 0.00110) * (1 + 0.00110 * 53/31)$ ≙ 1.01729

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

마. 지역요인 비교

본건은 비교사례와 인근지역 내에 소재하는 바, 지역요인은 서로 유사함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인 비교

■ 기호 1 / 거래사례 #1

조건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.90	본건은 사례 대비 가로의 폭 (본건:소로/사례:중로)등에서 열세함
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함
	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, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	0.93	본건은 사례 대비 접면도로 상태(본건:한면/사례:4면각지(보행자도로포함))등에서 열세함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면 획지, 3면 획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역·지구·구역	1.00	대체로 유사함
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함
		기타		
요인 소계			0.837	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 토지단가 결정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	3,172,619	1.00	1.01729	1.000	0.837	2,701,395	2,700,000

아. 거래사례비교법에 의한 토지가액

기호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
1	309.6	2,700,000	835,920,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 시산가액의 검토 및 결정

가. 각 방법에 의해 산정된 토지 시산가액

기호	공시지가기준법에 의한 시산가격(원)	거래사례비교법에 의한 시산가격(원)
1	804,960,000	835,920,000

나. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지의 감정평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 시산가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

다. 토지 감정평가액 결정

기호	감정평가액(원)
1	804,960,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 건물가액 산출

1. 개요

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조 제1항에 따라 건물의 구조, 용도, 사용자재, 시공 상태, 부대설비 등으로 기초로 한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하되, 건물의 경우 유사사례 수집의 어려움 등으로 인해 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 원가법에 의한 가액에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

2. 재조달원가

가. 표준단가

(건축물 재조달원가 자료집, 한국부동산원, 2023년)

구분	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
4-1-5-7	점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	2	1,470,000	50 (45~55)
4-1-5-7	점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	3	1,221,000	50 (45~55)
1-1-5-8	단독주택 (일반주택)	철근콘크리트조 슬래브위 아스팔트층	3	1,815,000	50 (45~55)
1-3-5-2	단독주택 (다가구주택)	철근콘크리트조 슬래브위 아스팔트층	3	1,441,000	50 (45~55)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 재조달원가 및 내용년수

건물의 용도, 구조, 자재 및 시공방법 및 시공정도, 부대설비 등을 종합적으로 고려하여 재조달원가 및 내용연수를 결정하였음.

기호	용도	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	내용년수	비고
2	근린생활시설	1,200,000	-	1,200,000	50	부대설비 보정단가는 표준단가에 포함.
2	다가구주택	1,600,000	-	1,600,000	50	

3. 감가수정 및 적용단가

감가수정은 정액법을 기준으로 하되, 개·보수 정도, 유지관리상태 및 장래 사용가능연한 등을 종합적으로 고려하였음.

기호	용도	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용년수	물리적 경과년수	유효잔존 내용년수	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
2	근린생활 시설	1,200,000	50	9	41	984,000	984,000
2	다가구 주택	1,600,000	50	9	41	1,312,000	1,312,000

4. 건축물 등 가격 산정

기호	용도	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
2	근린생활시설	157.23	984,000	154,714,320	지상1층
2	다가구주택	291.95	1,312,000	383,038,400	지상2,3층
합계		449.18	-	537,752,720	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정

구분	감정평가액 (원)	비 고
토지	804,960,000	
건물	537,752,720	
합 계	1,342,712,720.-	

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.	인천광역시 중구 운서동	3036-3	대	제1종일반 주거지역	309.6	309.6	2,600,000	804,960,000	
2.	[도로명주소] 인천광역시 중구 화랑목로 56-6	3036-3 위 지상	다가구주택 및 제2종근린 생활시설	철근콘크리트 구조 평지붕					
				1층	157.23	157.23	984,000	154,714,320	1,200,000 *41/50
				2층	147.79	291.95	1,312,000	383,038,400	1,600,000 *41/50
				3층	144.16				
ㄱ	(제시외건물) 동소	3036-3 위 지상	창고 등	판넬조 판넬지붕	(19.05)	19.05	100,000	1,905,000	
ㄴ	동소	3036-3 위 지상	태양광패널	경량철골조	(14)	14	-	2,000,000	
합 계								₩1,346,617,720.-	
				이	하	여	백		

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 인천광역시 중구 운서동 소재 "하늘고등학교" 서측 근거리에 소재하며, 주변으로 근린주택, 근린생활시설, 단독주택 및 근린공원 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하며, 인근에 시내버스정류장 및 공항철도 "운서역"이 소재하는 등 대중교통의 이용편의도는 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

인접 토지 및 도로 대비 등고평탄한 세장형의 토지로서, 주상용 건부지로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

본건 북동측으로 노폭 약 10미터의 포장도로와 접하고 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 지구단위계획구역, 소로1류(폭 10m~12m)(2012-12-28)(접합), 경제자유구역<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>, 장애물제한표면구역(2012-06-11)(수평표면)<공항시설법>, 성장관리권역(2014-11-03)<수도권정비계획법>임.

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

후면 "건물감정평가요항표" 제4항 참조.

(7) 공부와의 차이

-

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

후면 "건물감정평가요항표" 제6항 참조.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 지상3층 건물로서(사용승인일:2015.12.03.),
외벽: 인조석 붙임 마감 등,
창호: 샷시 창호 등임.

(2) 이용상태

공부상
1층: 일반음식점(상호:어차밥한식뷔페),
2층: 다가구주택(2가구),
3층: 다가구주택(1가구)로 이용 중임.

(3) 설비내역

1~3층: 기본적인 위생 및 급배수설비 등이 되어 있음.
2,3층: 난방설비가 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

본건 기호 1 지상에 제시외건물㉠(판넬조 판넬지붕, 창고 등, 면적 약19.05㎡), 기호 2 옥탑에 제시외건물㉡(경량철골조, 태양광 패널장비, 약14㎡)가 소재하고 있음.

(5) 공부와의 차이

본건 건물 기호 2의 3층은 건축물대장상 1가구로 등재되어있으나, 현황 2개호로 나누어 사용하고 있는 바, 경매진행시 참고하시기 바람.(후첨 "사진용지" 참조.)

건물감정평가요항표

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

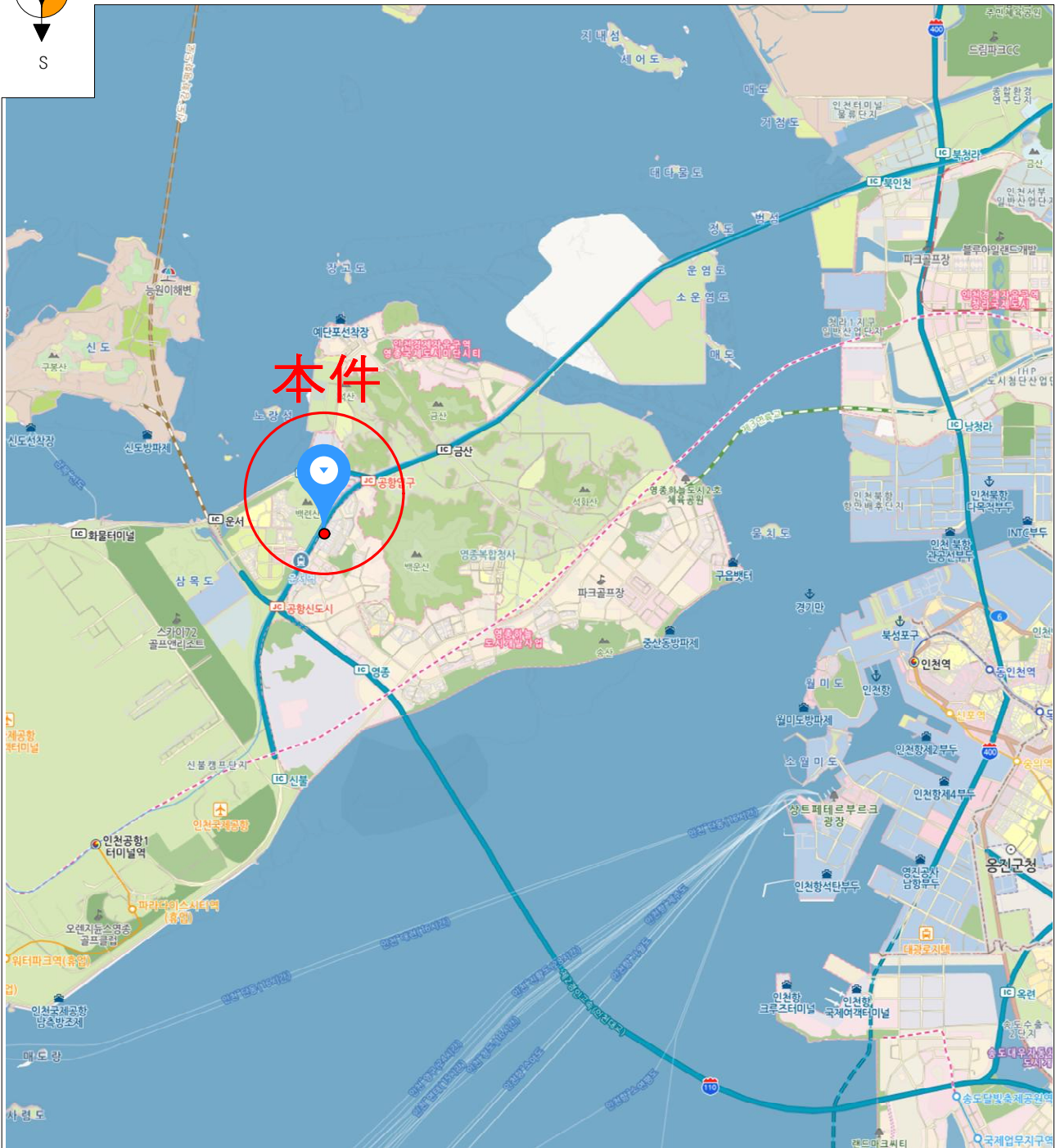
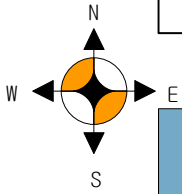
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계
임대미상임.

2)기타
-

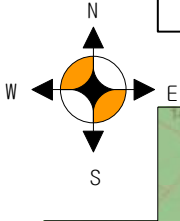
광역 위치도

소재지	인천광역시 중구 운서동 3036-3
-----	---------------------



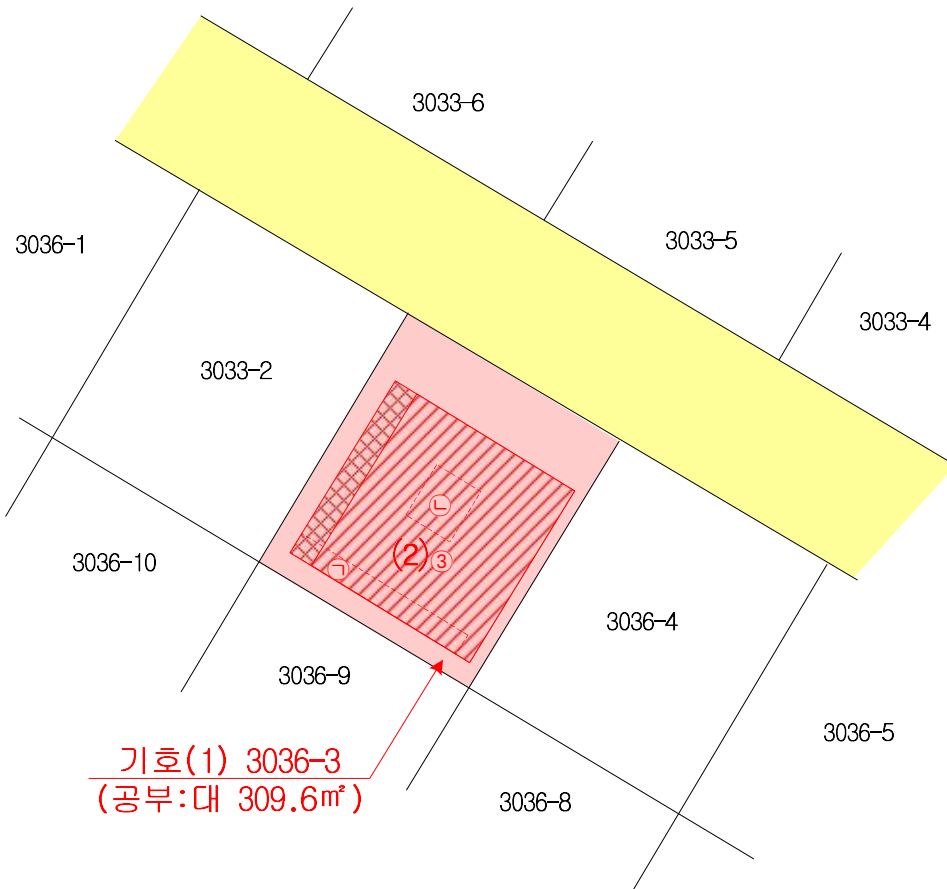
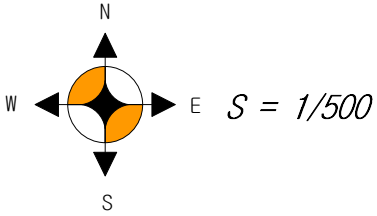
위 치 도

소재지 인천광역시 중구 운서동 3036-3












A) 표준지공시지가
운서동 3035-3
@1,538,000원/㎡

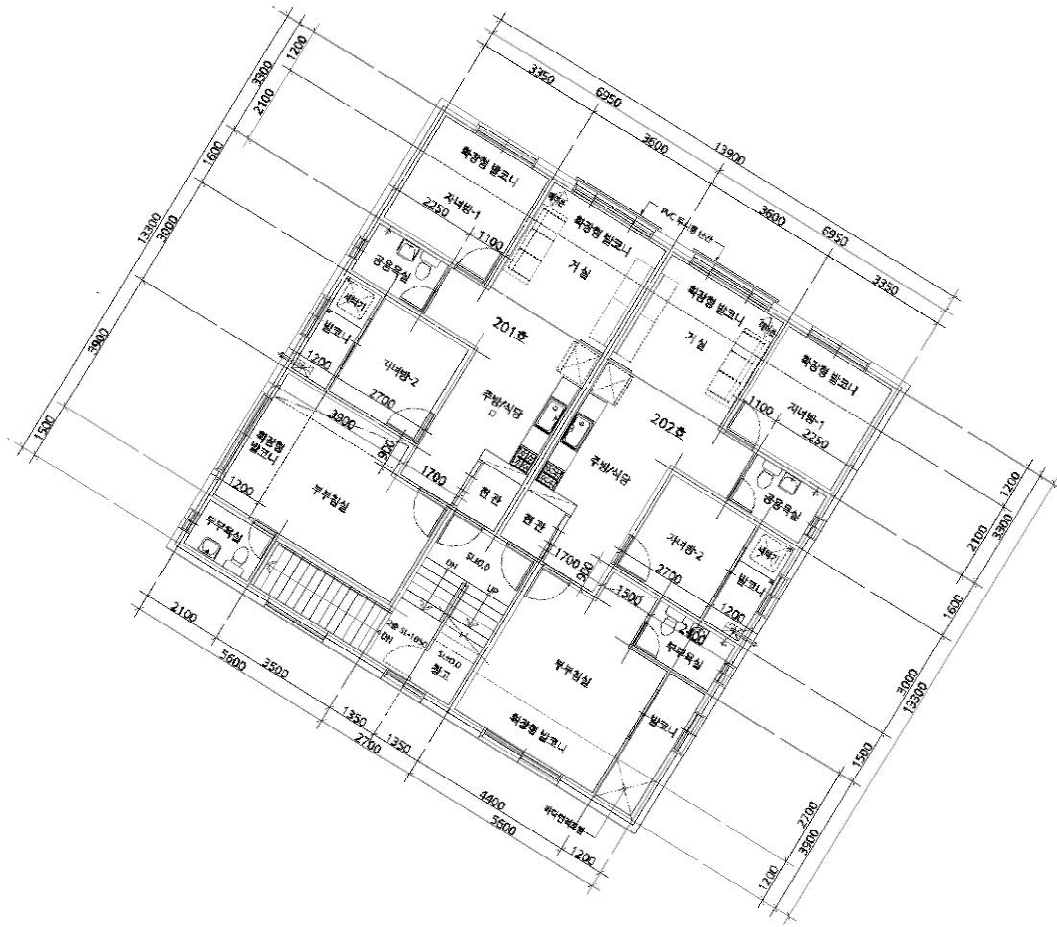
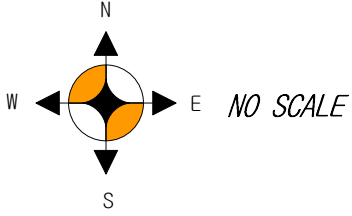
지 적 개 황 도



기호(1) 3036-3
(공부:대 309.6㎡)

범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
		도 로 선		평가건물 1층		평가제외건물
		계획도로선		평가건물 2층		제시외 건물

건물개황도



(2) 2층

[공부면적: 147.79㎡]





201 , 202



301 , 302



' '(1)



' '(2)



()



()



()