

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이진수 소유물건(2025타경503880)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 김선형

감정평가서번호: SV25-0123-a-9

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.

솔버 감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사
양해영

(인)

감정평가액	일십억팔천팔백팔십일만칠천육백원정(₩1,088,817,600.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 김선형		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매12계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이진수 (2025타경503880)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.02.04	2025.01.23 ~ 2025.02.04	2025.02.04	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	221.4	토지	221.4	2,800,000	619,920,000
	건물	358.54	건물	358.54	-	465,897,600
	제시외건물	(30)	제시외건물	30		3,000,000
합계					₩1,088,817,600	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적 등

본건은 인천광역시 서구 불로동 소재 '인천불로초등학교' 서측 인근에 위치하는 부동산[토지, 건물]에 대한 인천 지방법원의 경매목적 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가하였음.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가조건 없음.

3. 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일로 함.

▶ 기 준 시 점 : 2025.02.04 (가격조사완료일)

4. 감정평가기준 및 감정평가방법

가. 감정평가기준

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계법령, 감정평가실무기준 및 감정평가 일반이론에 근거하여 감정평가하였음.

나. 토지 감정평가방법

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여 감정평가하였음.

본건 토지의 표준지공시지가를 기준으로하여 산정된 시산가액을 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법으로 합리성을 검토함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 건물 감정평가방법

1) 원가법 적용

"원가법"이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다

"건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다"는 『감정평가에 관한 규칙』 제15조 에 따라 대상 건물의 구조, 용도, 시공상태, 부대설비 등을 고려하여 산정한 재조달원가에 감가수정을 하여 가액을 산정하는 원가법을 적용하여 감정평가 하였음.

2) 원가법 시산가액의 합리성 검토

본건 건물의 원가법을 기준으로하여 산정된 시산가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서 "대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우"에 해당하므로 합리성 검토는 생략하였음.

5. 그 밖의 사항

가. 대상물건의 소재지 등

대상물건의 소재지, 지번, 면적, 구조 등은 귀 제시목록 및 건축물대장, 토지이용계획확인서, 등기사항전부증명서 등에 의거하였음.

나. 대상물건 확인

본건 내부구조 및 이용상태 등은 폐문부재로 내부를 확인하지 못하여 그 부분에 대한 내부구조는 외부관찰, 표준적인 이용상황 및 건축물현황도면 등을 기준으로 현장조사한 사정 등을 참조하여 작성하였음.

대상물건의 위치확인은 '건축물현황도' 및 현황 점유사용부분에 기초하며, 현장조사결과 공부와 현황의 물적 동일성이 인정됨.

정확한 지적경계의 확인을 위해서는 지적측량 등을 요하오니 경매 참여시 재확인 및 유의하시기 바람

다. 유의사항

본건은 관계인의 폐문부재로 누수, 결로, 마감자재 등의 확인이 불가능하여, 부득이하게 인근 유사물건의 통상적인 이용상황을 기준하여 평가하였으므로 경매진행시 반드시 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상부동산 개황

1. 지리적위치 및 부근의 상황

본건은 인천광역시 서구 불로동 소재 '인천불로초등학교' 서측 인근에 위치하며, 본건 주위는 아파트, 다세대주택 등 공동주택, 근린상가, 농지 및 자연림 등이 혼재하는 지대임.

2. 도로 및 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 교통사정은 보통임.

3. 토지

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역 및 공법상제한
1	서구 불로동	785-7	대	221.4	단독주택	제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 특수도로(보행자전용도로)(접합) 가축사육제한구역(인천광역시 서구조례 제1749호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

4. 건축물

기호	소재지	지번	면적(㎡)	구조	건축물대장 용도	실제이용상황	사용승인일
가	서구 불로동	785-7	358.54	철근콘크리트 3층	제2종 근린생활시설	근린생활시설 사무실 단독주택	2009.04.16

5. 그 밖의 사항

건축물대장에 등재되지 않은 사시와 판넬조 주거용 건축물(㉠) 약30㎡가 3층에 존재함.
제시외건물이 소재하나, 이해관계인의 부재로 인해 제시외 건물의 정확한 면적 등의 파악이 불가능하여, 외부에서의 개략적인 목측 및 건축물현황도면에 의하여 면적사정하여 감정평가하였으니, 추후 정확한 면적 및 소유권 여부, 일괄경매여부 등은 경매 진행시 재확인 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 토지가액 산정과정 및 의견

i. 공시지가기준법

1. 비교표준지 선정

가. 비교표준지 선정기준

표준지 공시지가는 당해 토지의 기준시점 당시 공시된 공시지가중 기준시점에 가장 가까운 시점에 공시된 2025년 01월 01일 공시지가를 적용키로 함.

비교표준지는 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함.

나. 인근지역 표준지

(공시기준일 : 2025년 1월 1일)

기호	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로 조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
표1	블로동 775-3	200.4	대	주거나지	2종일주	소로한면	가장형 평지	1,116,000	
공법상제한사항	제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합) 가축사육제한구역(인천광역시 서구조례 제1749호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권 역<수도권정비계획법>								
표2	블로동 794-3	278.5	대	상업용	2종일주	중로각지	사다리 평지	1,616,000	비교표준지
공법상제한사항	제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 중로2류(폭 15m~20m)(접합) 가축사육제한구역(인천광역시 서구조례 제1749호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권 역<수도권정비계획법>								

다. 비교표준지 선정

비교표준지는 당해 또는 인접 시·군·구 내의 인근지역에 위치하고, 실제 지목 및 이용상황, 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한사항, 주위환경 등이 같거나 유사한 표준지로서, 당해 토지와 지리적으로 가까운 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

표준지 기호 < 표2 > 를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 시점수정

표준지공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률 및 생산자물가상승률 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 결정함.

가. 지가변동률

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제2호의 규정에 의하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률로서 평가대상 토지가 소재하는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 기준으로 아래와 같이 산정함.

대상 표준지	시·군·구 용도지역	기간	지가변동률	비고
표2	서구 【 2종일주 】	2025.01.01 ~ 2025.02.04	0.089%	인천광역시 서구 (25.01.01~25.02.04) (주거) 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.079 $(1 + 0.00079 * 35/31)$ = 1.00089

나. 생산자 물가상승률

생산자물가상승률은 한국은행이 매월 조사·발표하는 생산자물가지수를 비교하여 산정하되 공시기준일과 기준시점 해당일의 각 직전 달의 지수로 비교함.

기간	생산자물가지수	변동률 (%)
2024년 12월 지수	119.51	0.000
2024년 12월 지수	119.51	

다. 시점수정치의 결정

일반적으로 생산자물가지수는 모든 재화에 대한 전국평균치로서 당해지역의 지가변동 추이를 적절히 반영하지 못하며, 토지가격은 당해 토지가 위치한 지역특성 및 자연적·인문적 특성 등에 따라 형성되므로 보다 특정지역의 지가변동추이를 잘 반영하고 있는 지가변동률을 시점수정치로 결정함.

3. 지역요인 비교

대상토지와 비교표준지는 특정용도에 제공될 것을 중심으로 집단화되어, 지역 내에서 상호 용도적·기능적 동질성을 지니고 대체·경쟁의 관계를 유지하여 가격형성에 서로 영향을 미치는 일단의 지역 개념인 "인근지역" 내에 소재하므로 지역요인은 상호 유사함(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 개별요인 비교

▪ 상업지대

조건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.95	본건은 비교표준지보다 가로의 폭 등에서 열세임.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	본건은 비교표준지와 대체로 대등함.
		인근교통시설과의 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	본건은 비교표준지와 대체로 대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건은 비교표준지와 대체로 대등함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형획지		
	방위, 고저 등	방위		
		고저		
		경사지		
	접면도로 상태	각지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건은 비교표준지와 대체로 대등함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건은 비교표준지와 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.950	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 그 근거

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

그 밖의 요인 보정은 인근 유사토지의 정상거래가격 및 감정평가사례 등을 종합적으로 참작하여 감정평가형평성 및 적정성을 기하기 위함임.

2) 그 밖의 요인 보정의 근거

○ 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호

그 밖의 요인 보정: 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것

1. 관계법령에 따른 토지의 사용·처분 등의 제한 또는 그 해제
2. 도시관리계획의 결정·변경 또는 도시계획사업의 시행
3. 공익사업의 시행이나 공공시설의 정비
4. 은행 등 금융기관의 이자율의 변동
5. 그 밖에 지가에 영향을 미치는 사항

○ 『토지보상평가지침』 제16조

○ 대법원 판례(2003다 38207(2004.05.14선고), 2002두 5054(2003.07.25선고))

○ 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-30538,1991.12.28)

1. 관계법령에 따른 토지의 사용·처분 등의 제한 또는 그 해제
2. 도시관리계획의 결정·변경 또는 도시계획사업의 시행
3. 공익사업의 시행이나 공공시설의 정비
4. 은행 등 금융기관의 이자율의 변동
5. 그 밖에 지가에 영향을 미치는 사항

나. 그밖의 요인 보정을 위한 사례 선정

다음의 수집된 사례들은 최근의 사례로서 용도지역 및 이용상황등이 동일·유사하여 본건 비교표준지와 비교가능성이 높다고 인정되는 정상적인 가격자료이다.

본건 토지가액의 결정을 위한 그밖의 요인 보정을 위하여 사례 < **담보2** >을 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	지번	지목	용도지역	가격시점 (거래시점)	평가(거래) 단가(원/㎡)	가격자료구분 (사업명, 평가기관 등)	비고
거래1	서구 블로동	797-13	대	1종일주	2022.09.30	1,784,652	거래사례	
거래2	서구 마전동	1167-24	대	2종일주	2024.01.15	2,593,126	거래사례	거래사례 선정
담보1	서구 블로동	778-4	대	2종일주	2024.01.23	3,230,000	감정평가사례	
담보2	서구 블로동	794-1	대	2종일주	2022.03.18	3,180,000	감정평가사례	

다. 시점수정(선례·사례 가격시점 ~ 본건 가격시점)

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제2호 및 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 자가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 자가변동률을 적용함.

사례	표준지	지역 (시·군·구)	용도지역	기간 (평가시점~가격시점)	시점수정치	변동률
담보2	표2	서구	2종일주	2022.03.18~2025.02.04	1.04360	4.360%

라. 지역요인비교(비교표준지/선례·사례)

대상토지와 선례(사례) 토지는 공히 인근지역(특정용도에 제공될 것을 중심으로 집단화되어, 지역 내에서 상호 용도적·기능적 동질성을 지니고 대체·경쟁의 관계를 유지하여 가격형성에 영향을 미치는 일단의 지역) 내에 소재하는바 지역요인은 상호 유사함(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인비교(비교표준지 / 사례)

▪ 상업지대

조건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	비교표준지는 사례와 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	비교표준지는 사례와 대체로 대등함.
		인근교통시설과의 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	비교표준지는 사례와 대체로 대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.89	비교표준지는 사례보다 형상 등에서 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형획지		
	방위, 고저 등	방위		
		고저		
		경사지		
	접면도로 상태	각지		
		2면획지		
3면획지				
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	비교표준지는 사례와 대체로 대등함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	비교표준지는 사례와 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.890	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

표준지		선례·사례토지		가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
기호	소재지	기호	소재지							
표2	불로동 794-3	담보2	서구 불로동 794-1	1.00	1.00	1.00	0.89	1.00	1.00	0.890
비교표준지는 사례보다 열세함.										

바. 격차율 산정

선례·사례기준 비교표준지가격			① 시점 수정	② 지역 요인	③ 개별 요인	시산가격 (원/㎡)	격차율	비고
가격시점 비교표준지가격								
담보2	서구 794-1	3,180,000	1.04360	1.000	0.890	2,953,596	1.826	-
표2	불로동 794-3	1,616,000	1.00089	-	-	1,617,438		

사. 그 밖의 요인 보정치의 적정성 검토 및 결정

인근지역 내 거래사례 등을 검토한 결과, 2025년도 표준지 공시지가를 기준으로하여 평가한 가격은 동일수급권 내 가격수준과 괴리가 있고 지역특성이 반영된 균형있는 가격수준의 표시에 미흡하다고 판단되므로 각 용도지역 및 이용상황에 따른 그 밖의 요인 보정치는 위의 거래사례 등을 종합적으로 참작하여 각 평가대상 토지와 개별 토지간 가격의 적절한 균형을 위하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정률을 적용하기로 함.

비교표준지	용도지역	그 밖의 요인 보정치
표2	2종일주	1.82

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 공시지가기준법 적용 토지가격 산출 내역

본건토지		비교표준지		시점수정	지역요인	개별요인	그밖의 요인	산정단가	적용단가
일련 번호	소재 지번	번호	단가						
1	서구 불로동 785-7	표2	1,616,000	1.00089	1.000	0.950	1.82	2,796,551	2,800,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

ii. 거래사례비교법

1. 사례 선정

가. 사례선정 기준

인근지역 또는 동일수급권 내 가치형성요인이 동일 유사한 최근의 거래사례로서 용도지역 및 이용상황 등이 동일 또는 유사하여 본건과 비교가능성이 높다고 인정되는 사례를 선정한다.

나. 사례 선정

인근지역 거래사례 중 비교가능성이 높은 다음 사례를 조사·선정 하였음.

기호	소재지	지번	지목	용도지역	가격시점 (거래시점)	평가(거래) 단가(원/㎡)	비고
거래2	서구 마전동	1167-24	대	2종일주	2024.01.15	2,593,126	거래사례 <등기사항전부증명서>

2. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우, 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 말하며, 상기 선정된 사례는 인근 유사토지의 가격수준에 비추어 볼 때 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단함.(∴1.00).

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 시점수정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제2호의 규정에 의하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률로서 사례 토지가 소재하는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 기준으로 아래와 같이 산정함.

사례	시·군·구 용도지역	기간	시점수정치	비고
거래2	서구 【2종일주】	2024.01.15 ~ 2025.02.04	1.01755	인천광역시 서구 (24.01.15~25.02.04) (주거) 2024.01.01 ~ 2024.01.31 : 0.181 2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.123 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.140 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.123 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.133 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.147 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.146 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.210 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.163 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.144 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.145 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.079 $(1 + 0.00181 * 17/31) * (1 + 0.00123) * (1 + 0.00140) * (1 + 0.00123) * (1 + 0.00133) * (1 + 0.00147) * (1 + 0.00146) * (1 + 0.00210) * (1 + 0.00163) * (1 + 0.00144) * (1 + 0.00145) * (1 + 0.00079) * (1 + 0.00079 * 35/31)$ ≈ 1.01755

4. 지역요인비교

대상토지와 사례토지는 인근지역(감정평가의 대상이 된 부동산이 속한 지역으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 지역요인을 공유하는 지역)에 소재하여 지역요인은 동일함(∴1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 개별요인비교

조건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.03	본건이 사례보다 계통 및 접근성 등에서 우세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.04	본건이 사례보다 상업중심과의 접근성, 교통시설과의 편의성 등에서 우세함.
		인근교통시설과의 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.04	본건이 사례보다 고객유동성과의 적합성 등에서 우세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.02	본건이 사례보다 형상, 접면도로 상태 등에서 우세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형획지		
	방위, 고저 등	방위		
		고저		
		경사지		
	접면도로 상태	각지		
		2면획지		
3면획지				
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 사례는 대체로 대등함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례는 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.136	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상		사례토지		가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
기호	소재지	기호	소재지							
1	서구 불로동 785-7	거래2	서구 마전동 1167-24	1.03	1.04	1.04	1.02	1.00	1.00	1.136
				본건이 사례보다 우세함.						

6. 거래사례비교법에 의한 토지단가

본건토지		사례지		사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가	적용단가
일련 번호	소재지	기호	단가						
1	서구 불로동 785-7	거래2	2,593,126	1.00	1.01755	1.000	1.136	2,997,490	3,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

iii) 시산가액 검토 및 감정평가액 결정

1. 시산가액 검토

『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 주된 방법을 적용하여 산정한 시산가액을 다른 감정평가방법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따른 공시지가기준 가액과 거래사례비교법에 의한 가액이 유사한 범위 내에 있어 공시지가기준법 시산가액이 거래사례비교법 시산가액에 의해 지지됨.

구분	공시지가기준법	거래사례비교법
1	2,800,000	3,000,000

2. 토지 감정평가액 결정

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액을 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교할 때 공시지가기준법에 의한 가액의 적정성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 가액으로 결정함.

구분	면적(m ²)	단가	감정평가액(원)
1	221.4	2,800,000	619,920,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 건물가액 산정 및 의견

1. 재조달원가 산정

가. 재조달원가 산정 방법

재조달원가는 건축물재조달원가 자료집을 참조하여 대상 건축물의 신축시점, 건축자재, 시공의 질, 설비현황, 동일 유사한 건축물의 동일용도 신축가격, 시장거래동향 및 관리상태 등을 종합적으로 고려하고, 기타 부대설비의 존재 등을 고려하여 결정함.

나. 건물신축단가

[한국부동산원. 2024]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/m ²)	내용연수
4-1-5-8	점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브지붕 (치장벽돌벽)	1	1,870,000	50
4-1-5-8	점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브지붕 (치장벽돌벽)	2	1,701,000	50
8-1-5-5	일반업무시설	철근콘크리트조 슬래브지붕 (5층이하)	1	1,462,000	50
8-1-5-5	일반업무시설	철근콘크리트조 슬래브지붕 (5층이하)	2	1,374,000	50
1-1-5-8	일반주택	철근콘크리트조 슬래브위 아스팔트싱글	2	2,057,000	50
1-1-5-8	일반주택	철근콘크리트조 슬래브위 아스팔트싱글	3	1,885,000	50

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 부대설비 보정단가

건물용도	위생설비, 급배수, 급탕설비	난방설비	승강기설비	기타
점포 및 상가	58,000 ~ 85,000	116,000~140,000	-	-
일반업무시설 (5층이하)	58,000 ~ 85,000	121,000~138,000	-	-
일반주택	87,000 ~ 113,000	100,000~133,000	-	-

라. 재조달원가 산정

재조달원가는 건축물재조달원가 자료집을 참조하여 대상 건축물의 신축시점, 건축자재, 시공의 질, 설비현황, 동일 유사하한 건축물의 동일용도 신축가격, 시장거래동향 및 관리상태 등을 종합적으로 고려하고, 기타 부대설비의 존재 등을 고려하여 결정함.

구분	용도	구조	표준단가(원/m ²)	내용연수
1층	일반음식점	철근콘크리트조 슬래브지붕 (치장벽돌벽)	1,800,000	50
2층	사무소	철근콘크리트조 슬래브지붕 (치장벽돌벽)	1,800,000	50
3층	단독주택	철근콘크리트조 슬래브지붕 (치장벽돌벽)	2,000,000	50

2. 감가수정 및 적용단가

가. 감가수정의 의의

감가수정이란 대상물건의 재조달원가에 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가, 경제적 감가 등을 고려하여 재조달원가에서 공제하여 기준시점 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 적용단가

기호	구분	재조달원가 (원/m ²)	내용 연수	경과 연수	(조정)잔 존연수	잔존가치 비율	산정단가 (원/m ²)	적용단가 (원/m ²)
가	1층	1,800,000	50	15	35	0.7	1,260,000	1,260,000
	2층	1,800,000	50	15	35	0.7	1,260,000	1,260,000
	3층	2,000,000	50	15	35	0.7	1,400,000	1,400,000

3. 건물평가액 결정

본건 건축물은 주된 감정평가방법인 원가법 외에 다른 감정평가방법의 적용이 곤란하여 감정평가에관한규칙 제 12조 제2항 단서에 따라 원가법으로 건물가액을 결정함.

기호	구분	공부면적(m ²)	용도	적용단가(원/m ²)	건물가액(원)	비고
가	1층	125.98	일반음식점	1,260,000	158,734,800	
	2층	131.58	사무소	1,260,000	165,790,800	
	3층	100.98	단독주택	1,400,000	141,372,000	
건물가액					465,897,600	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정

감정평가사례, 거래사례, 지가수준 등을 종합적으로 검토할 때 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계법령, 감정평가실무기준 및 감정평가 일반이론 등에 따라 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

대상물건 구분	기호	감정평가액	비고
토지	1	619,920,000	
건물	가	465,897,600	
제시외건물	㉠	3,000,000	
감정평가액 합계			1,088,817,600

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 서구 불로동	785-7	대	제2종 일반주거지역	221.4	221.4	2,800,000	619,920,000	
가	동소 [도로명주소] 인천광역시 서구 검단로768번1길 18	785-7 위지상	제2종근린 생활시설 및 단독주택	철근콘크리트 구조 스라브지붕 3층					
				1층	125.98	125.98	1,260,000	158,734,800	
				2층	131.58	131.58	1,260,000	165,790,800	
				3층	100.98	100.98	1,400,000	141,372,000	
	소 계							₩1,085,817,600	
	(제시외건물) 동소	785-7 위지상	주거용	샤시판넬조 (3층소재)	(30)	30	-	3,000,000	관찰감가
	소 계 합 계							₩3,000,000 ₩1,088,817,600.-	
				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 서구 불로동 소재 '인천불로초등학교' 서측 인근에 위치하며, 본건 주위는 아파트, 다세대주택 등 공동주택, 근린상가, 농지 및 자연림 등이 혼재하는 지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

대체로 장방형인 토지로서 인접토지 및 도로와 동고평탄하며, 상업용 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건은 북동측으로 공도와 접하고 남서측으로 보행자전용도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역 , 지구단위계획구역 , 소로1류(폭 10m~12m)(접합) ,
 특수도로(보행자전용도로)(접합)
 가축사육제한구역(인천광역시 서구조례 제1749호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 성장관리권역<수도권정비계획법>

(6) 제시목록 외의 물건

제시외건물 ㉠ 소재함. (후첨 "건물개황도" 참조)

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) | |

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 이상임.

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 슬라브지붕 3층 건물로서,
외벽 : 석재붙임 등 마감.
창호 : 샷시 창호 등임.

(2) 이용상태

1층: 근린생활시설[인생건어물] 1개호,
2층: 사무소[대중아트홀] 1개호
3층: 단독주택으로 이용중임.

(3) 설비내역

위생시설 및 급배수시설 등을 갖추었음.

(4) 부합물 및 종물

㉠ 샷시조 판넬지붕 3층 소재 주거용 약 30㎡

(5) 공부와의 차이

없음.

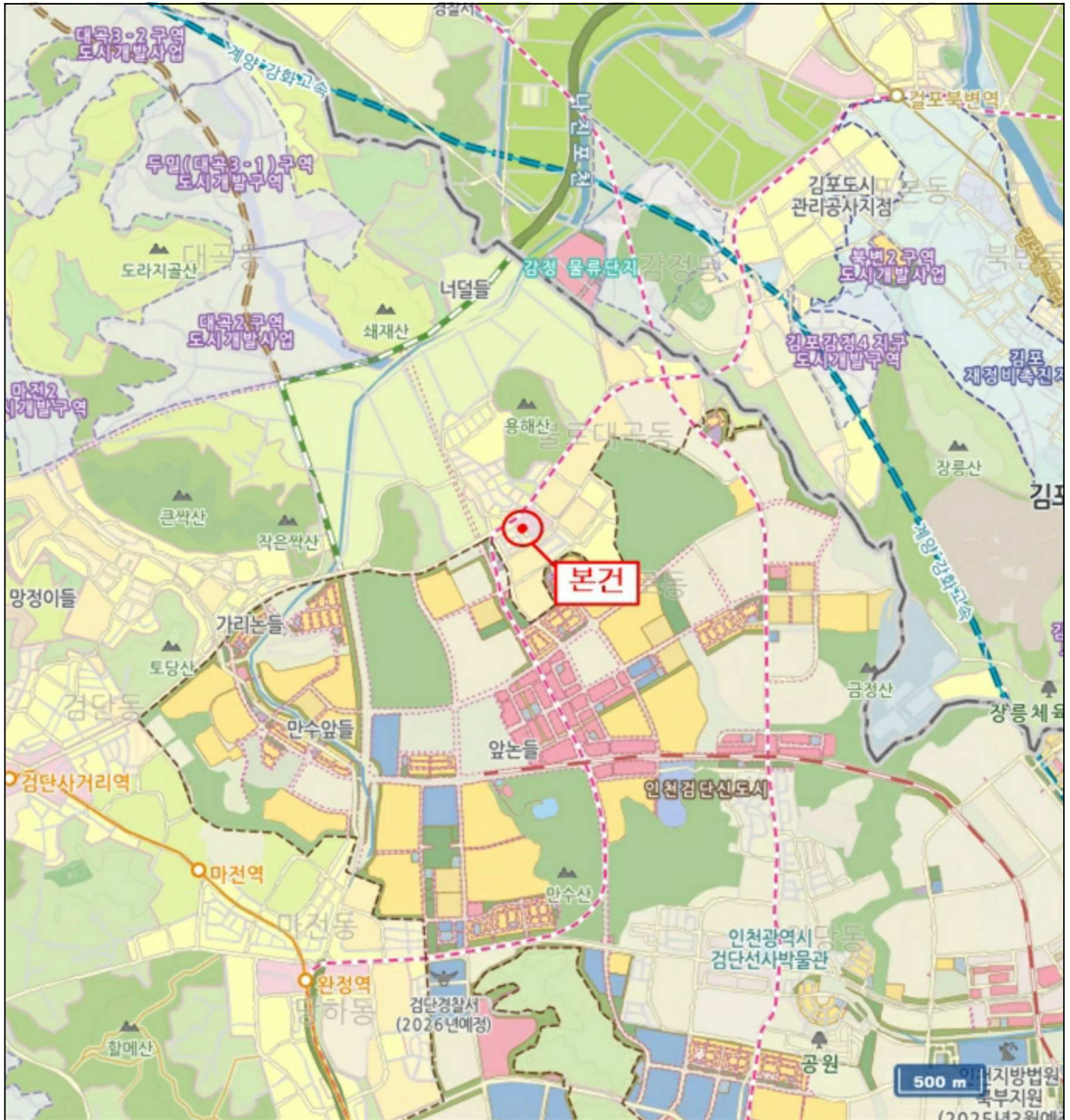
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 등 미상임.

광역 위치도



소재지	인천광역시 서구 불로동 785-7
-----	--------------------



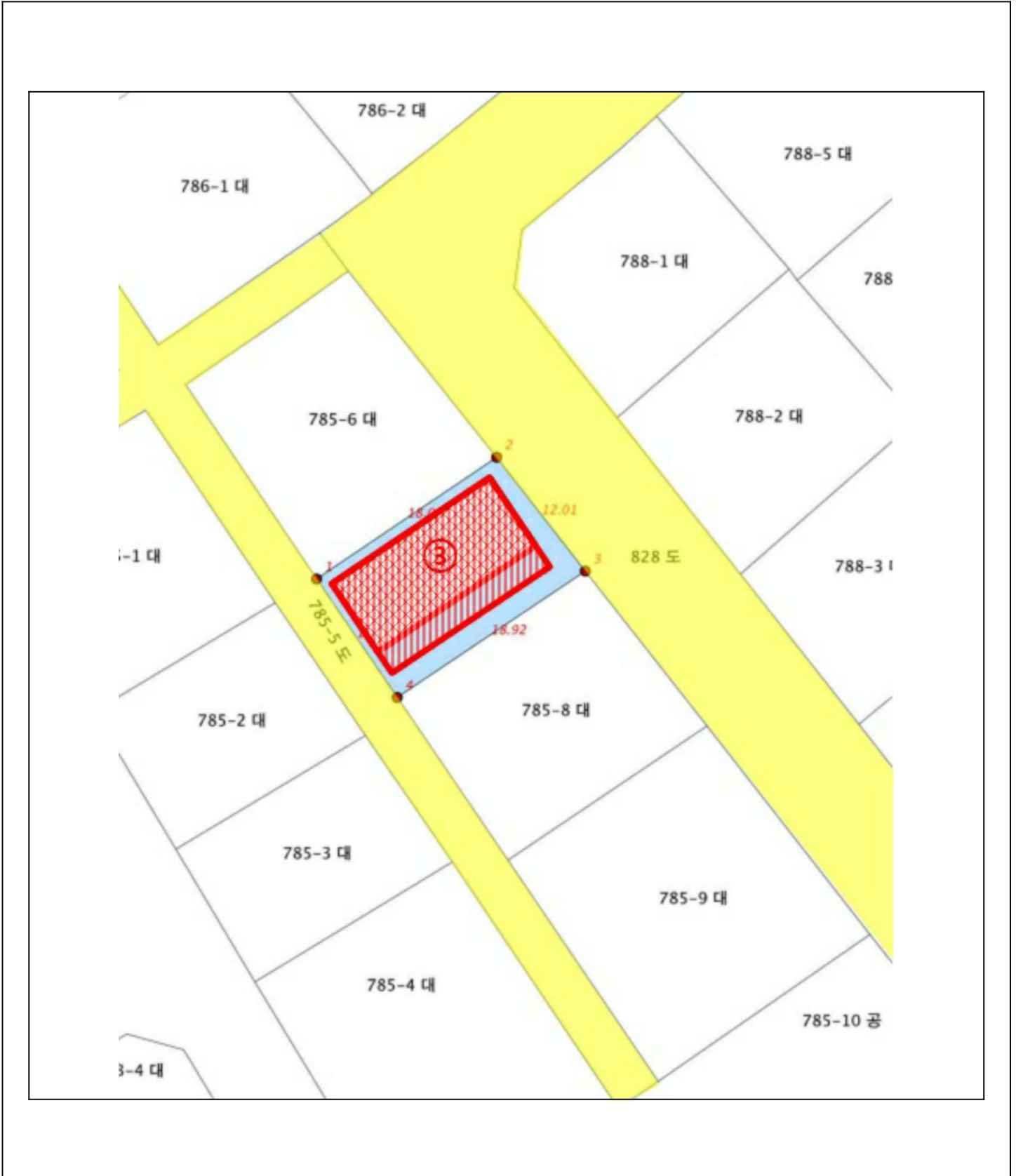
위치도



소재지	인천광역시 서구 불로동 785-7
-----	--------------------



지 적 도

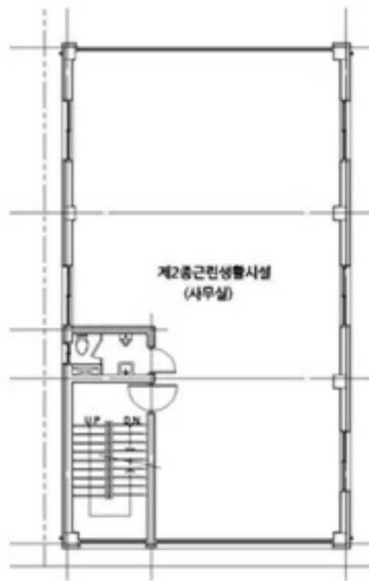


건물개황도

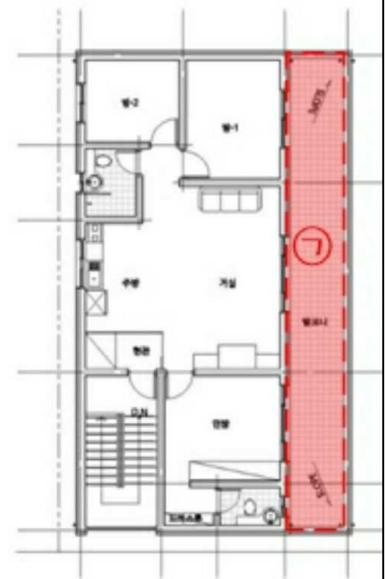
[제1층]



[제2층]



[제3층]



㉞ 제시외건물
약 30 m²



