

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이용상 소유물건(2025타경508294)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 오재홍

감정평가서번호: yj250328001

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

윤재감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
윤 영 민

감정평가액	육천이십칠만일천삼백팔십원정 (₩60,271,380.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 오재홍	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이용상 (2025타경508294)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기타 참고사항	-	2025.04.08	2025.04.08	2025.04.08		
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	14 156.4x--- 102	토지	21.47	2,520,000	54,104,400
	건물	14 223.38x--- 102	건물	30.66	-	5,963,480
	제시외건물	14 (22.7x---) 102	제시외건물	3.11	-	203,500
합 계					₩60,271,380	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 남동구 간석동 소재 『간석역』 북동측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)에 대한 인천지방법원의 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 법령 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가 하였습니다.

3. 실지조사 실시기간, 기준시점 및 기준가치

가. 실지조사 실시기간 및 기준시점

본건의 실지조사 실시기간은 2025년 04월 08일로 대상물건의 이용상황 및 가격수준 등을 확인하였으며, 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 04월 08일입니다.

나. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

4. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 대상물건의 개요

가. 토지

기호	소재지 지번	지목	면적(㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡) 2024.01.01	비고
1	간석동 587-5	대	156.4 × 14/102	2종 일주	단독 주택	세로 (가)	자루형 평지	1,108,000	이용상 지분

나. 건물

기호	소재지	인천광역시 남동구 간석동 587-5		
2	구조	벽돌조	건폐율(%)	-
	면적	223.38	용적률(%)	-
	용도	주택	사용승인일	1987-10-26

6. 그밖의 사항

- ① 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거하였습니다.
- ② 본건은 이용상 외 5인 공유부동산 중 이용상 지분만의 감정평가로서, 대상 지분의 위치가 확인되지 않아 대상부동산 전체의 가액에 지분비율을 적용하여 감정평가하였습니다.
- ③ 본건은 현장조사 당시 거주인의 부재 및 폐문으로 인하여 내부구조를 확인하지 못하였으며, 외부관찰, 주위탐문 및 동유형의 일반적인 현황을 참작하여 감정평가하였는 바, 경매진행시 내부구조등은 별도 확인을 요합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가액 결정의 방법

가. 감정평가방법

평가 방식	평가방법	평가방법의 적용
원가 방식	원가법	원가법이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법을 말함. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 의미합니다.
비교 방식	거래사례 비교법	거래사례비교법이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.
	공시지가 기준법	공시지가기준법이란 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 산정하는 감정평가방법을 말합니다.
수익 방식	수익 환원법	수익환원법이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 감정평가방법의 결정

1) 토지의 감정평가

본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 등에 의거 공시지가기준법으로 평가하고, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였습니다.

2) 건물의 감정평가

본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조,용재,시공의 정도 및 부대설비 등을 고려하여 기준시점 현재의 재조달원가에서 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였으며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요하여 합리성검토를 생략하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 토지 감정평가액 산출과정

가. 공시지가기준법에 의한 토지단가 산출

1) 평가 개요

토지는 감정평가대상 토지와 동일 또는 유사한 특성과 이용가치를 지닌 인근지역 내 표준지 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동추이 및 당해 토지의 위치·형상·환경 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근 지가수준 등을 종합적으로 참작하여 공시지가기준법으로 평가하였습니다.

2) 비교표준지 선정

기준시점 현재 공시된 공시지가 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경이 동일 또는 유사하고, 지리적으로 근접한 아래 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

(공시기준일 : 2025.01.01)

기호	소재지 지번	면적(㎡)	지목	용도지역	이용상황	도로 교통	형상 지세	공시지가
A	간석동 577-1	125.2	대	2종일주	단독주택	소로한면	세장형 평지	1,328,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 시점수정

가) 자가변동율

[인천광역시 남동구 주거지역]

기 간	자가 변동률	적용지수	비 고
2025.01.01 ~ 2025.02.28	0.116	-	02월까지 자가변동률 누계
2025.02.01 ~ 2025.02.28	0.040	-	02월분 자가변동율
누 계 (2025.01.01 ~ 2025.04.08)	0.172	1.00172	$(1 + 0.00116) * (1 + 0.00040 * 39/28)$

※ 2025년 03월 이후의 자가변동률이 미고시 되어 2025년 02월분 자가변동률을 연장 추정하여 적용하였습니다.

나) 시점수정치의 결정

ㄱ. 시점수정은 공시기준일 현재의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로서 자가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나 생산자물가상승률은 일반 재화의 물가변동을 반영한 거시경제지표로서 국지적인 토지의 가치 변동을 반영하기에는 적합하지 않으므로 적용하지 않았습니다.

ㄴ. 따라서 국토교통부 장관이 월별로 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역별 자가변동률을 활용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 시점수정치를 산정하되, 기준시점 당시에 당해 월의 자가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 자가변동률을 추정 적용하였습니다.

4) 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 대등합니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 개별요인 비교

① 기호(1) / 비교표준지(A)

[주택지대]

조건	항목	세항목	비교치	비 고
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도, 포장, 계통 및 연속성	0.90	본건이 가로의 구조 등에서 열세합니다.
접근 조건	인근상가와의 접근성, 교통의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성, 인근 교통시설과의 거리 및 편의성, 대중교통의 유형과 노선	1.00	본건과 표준지는 대체로 유사합니다.
	공공 및 편익 시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	본건과 표준지는 대체로 유사합니다.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지의 이용상황과의 적합성		
	공급및처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등	기반시설 (상수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등) 변전소, 가스탱크, 오수처리장등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	규모, 형상, 방위, 고저 등	면적, 접면너비 및 깊이, 형상, 방위, 고저 (경사지 등)	0.84	본건이 형상 등에서 열세합니다.
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 표준지는 대체로 유사합니다.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 표준지는 대체로 유사합니다.
		기타		
누 계			0.756	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 그 밖의 요인 보정

가) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원 판례[2003다 38207판결 (2004.05.14 선고), 2002두 5054판결 (2003.07.25 선고)], 국토교통부 유권해석[건설부토정30241-36538 (1991.12.28)] 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근지역의 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하였습니다.

나) 인근지역 평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지 지번	지목	용도지역	이용상황	평가목적	평가시점	평가금액 (원/㎡)	비고
#가	간석동 ○○○	대	2종일주	단독주택	담보	2024.05.31	3,310,000	
#나	간석동 ○○○	대	2종일주	단독주택	법원경매	2024.02.16	2,580,000	

다) 인근지역 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 감정평가정보체계 등)

기호	소재지 지번	지목	면적(㎡)	용도 지역	이용 상황	거래시점	거래금액(원) (토지단가)
#1	간석동 ○○○	대	123.0	2종일주	단독주택	2023.05.17	415,000,000 (3,207,752원/㎡)
							※ 토지건물 배분가액 : $[415,000,000\text{원} - (950,000\text{원} \times 7/45 \times 138.36\text{㎡})] / 123.0\text{㎡} \approx 3,207,752\text{원/㎡}$
#2	간석동 ○○○	대	169.2	2종일주	단독주택	2024.03.13	610,000,000 (3,466,137원/㎡)
							※ 토지건물 배분가액 : $[610,000,000\text{원} - (950,000\text{원} \times 6/45 \times 185.76\text{㎡})] / 169.2\text{㎡} \approx 3,466,137\text{원/㎡}$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라) 격차율 산정

① 적용사례의 선정

표준지의 용도지역, 이용상황, 지리적 접근성, 공법상제한, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 및 평가선례 중 아래의 사례를 선정하였습니다.

기호	소재지 지번	지목	용도지역	이용상황	평가목적	평가시점	평가금액 (원/㎡)	비고
#가	간석동 ○○○	대	2종일주	단독주택	담보	2024.05.31	3,310,000	

② 시점수정

기호	기간	지가변동율	비고
#가	2024.05.31 ~ 2025.04.08	0.933 % (1.00933)	인천광역시 남동구 주거지역

③ 지역요인 비교

표준지와 적용사례는 인근지역 내에 소재하여 유사한 가치형성요인을 지니기에 지역요인은 대 등합니다.(1.00)

④ 개별요인 비교

적용사례를 기준으로 비교표준지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

㉠ 비교표준지(A) / 사례(#가)

[주택지대]

조건	항목	세항목	비교치	비 고
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도, 포장, 계통 및 연속성	1.00	표준지와 사례는 대체로 유사합니다.
접근 조건	인근상가와의 접근성, 교통의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성, 인근 교통시설과의 거리 및 편의성, 대중교통의 유형과 노선	1.00	표준지와 사례는 대체로 유사합니다.
	공공 및 편의 시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	표준지와 사례는 대체로 유사합니다.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지의 이용상황과의 적합성		
	공급및처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등	기반시설 (상수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등) 변전소, 가스탱크, 오수처리장등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	규모, 형상, 방위, 고저 등	면적, 접면너비 및 깊이, 형상, 방위, 고저 (경사지 등)	1.00	표준지와 사례는 대체로 유사합니다.
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	표준지와 사례는 대체로 유사합니다.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	표준지와 사례는 대체로 유사합니다.
		기타		
누 계			1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

⑤ 격차율 산정

기호	구분	단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가	격차율
A	평가선례기준 표준지가격	3,310,000	1.00933	1.00	1.000	3,340,882	2.511
	기준시점 표준지가격	1,328,000	1.00172	-	-	1,330,284	

마) 인근지역의 가격수준 검토

인근지역 내 유사부동산 가격수준
본건 인근 유사토지 : 2,100,000원/㎡ ~ 2,700,000원/㎡ 내외 수준입니다. (토지의 위치, 접면도로, 형상, 고저 상태 등에 따라 다소 차이가 있습니다.)

바) 인근지역 최근1년 경매통계

(출처 : 인포케어)

구분	용도	인천광역시 남동구	
		낙찰가율(%)	낙찰율평균(%)
최근 1년 평균	주택 / 단독주택	65.25	57.83
최근 6개월 평균	주택 / 단독주택	71.25	71.25

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기에서 검토한 인근지역의 거래사례, 평가선례 및 유사부동산의 가치수준, 경매통계, 부동산으로서의 환가성 및 안정성 등을 종합 고려하여 아래와 같이 결정하였습니다.

그 밖의 요인 보정		
표준지	A	2.51

7) 공시지가 기준법에 의한 시산가액 산출

기호	표준지 공시지가	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가	적용단가	비고
1	1,328,000	1.00172	1.00	0.756	2.51	2,524,294	2,520,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 거래사례비교법에 의한 토지단가 산출

1) 평가 개요

본건 토지는 대상물건과 동일성 또는 유사성이 인정되는 인근지역내의 거래사례를 선정한 후, 이를 사정보정 및 시점수정 등을 하고, 지역요인 및 개별요인 비교를 하여 대상물건의 시산가액을 산정하였습니다.

2) 거래사례의 선정

가) 거래사례의 선정 기준

거래사례는 대상과 위치적(인근지역 또는 동일수급권내 유사지역) 유사성이 있고, 물적 유사성(개별요인의 비교가능성), 시점수정, 사정보정 등이 가능한 사례 중에서 가장 비교가능성이 있는 사례를 선정하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제12의2호에 의거 「부동산거래신고에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격(이하 거래가격)으로서 거래시점이 도시지역(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조 제1항 제1호에 따른 도시지역을 말한다)은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내인 거래가격 중에서 인근지역의 지가수준 등을 고려하여 적용하기에 적당하다고 판단되는 거래가격을 선정하였습니다.

나) 거래사례 선정

기준시점으로부터 3년 이내의 상기 거래사례 중 본건의 용도지역, 이용상황, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 본건과 비교하기에 적당하다고 판단되는 아래의 사례를 선정하였습니다.

(출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 감정평가정보체계 등)

기호	소재지 지번	지목	면적(㎡)	용도 지역	이용 상황	거래시점	거래금액(원) (토지단가)
#1	간석동 ○○○	대	123.0	2종일주	단독주택	2023.05.17	415,000,000 (3,207,752원/㎡)
※ 토지건물 배분가액 : $[415,000,000\text{원} - (950,000\text{원} \times 7/45 \times 138.36\text{㎡})] / 123.0\text{㎡} \approx 3,207,752\text{원}/\text{㎡}$							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 사정보정

상기 거래사례의 경우 특별한 사정의 개입 등이 없는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않습니다.(1.00)

4) 시점수정

기호	기간	지가변동율	비 고
#1	2023.05.17 ~ 2025.04.08	2.233 % (1.02233)	인천광역시 남동구 주거지역

5) 지역요인 비교

본건과 거래사례는 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 대등합니다. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 개별요인 비교

가) 기호(1) / 사례(#1)

[주택지대]

조건	항목	세항목	비교치	비 고
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도, 포장, 계통 및 연속성	0.90	본건이 가로의 구조 등에서 열세합니다.
접근 조건	인근상가와의 접근성, 교통의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성, 인근 교통시설과의 거리 및 편의성, 대중교통의 유형과 노선	1.00	본건과 사례는 대체로 유사합니다.
	공공 및 편익 시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	본건과 사례는 대체로 유사합니다.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지의 이용상황과의 적합성		
	공급및처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등	기반시설 (상수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등) 변전소, 가스탱크, 오수처리장등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	규모, 형상, 방위, 고저 등	면적, 접면너비 및 깊이, 형상, 방위, 고저 (경사지 등)	0.84	본건이 형상 등에서 열세합니다.
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 사례는 대체로 유사합니다.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례는 대체로 유사합니다.
		기타		
누 계			0.756	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7) 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

기호	거래단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정단가	적용단가	비고
1	3,207,752	1.00	1.02233	1.00	0.756	2,479,212	2,480,000	-

다. 토지가격 결정

1) 대상 토지 시산가액

기호	공시지가 기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)
1	2,520,000	2,480,000

2) 대상 토지의 감정평가액 결정

기호	면적 (㎡)	적용단가	평가액
1	21.47	2,520,000	54,104,400

3) 대상 토지의 감정평가액 결정

상기와 같이 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 각각 산출되었으며, 각 평가방법으로 인해 산정된 시산가액의 수준이 유사하여 가격이 합리적인 수준으로 산정되었다고 판단되는 바, 본건의 가격결정은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 「감정평가 실무기준」 등 관계규정에 의거 공시지가 기준평가에서 산출된 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 건물 감정평가액 산출과정

가. 대상 건물 개요

기호	주구조/지붕	주용도	층	면적	사용승인일	비고
2	벽돌조 스라브지붕	주택	2층	223.38	1987-10-26	-

나. 평가 개요

건물은 구조, 용재, 시공정도, 부대설비 등을 참작한 평가기준시점 현재의 재조달원가에서 현상 및 관리상태 등을 고려한 감가수정을 하여 대상물건의 현재가격을 구하는 원가법으로 평가하되, 감가수정은 현상, 관리상태, 개발의 정도 및 장래이용가능연수 등을 종합적으로 참작하여 당해 물건의 특성에 적합한 정액법으로 평가하였습니다.

다. 원가법에 의한 평가액 산출

1) 재조달원가

가) 표준단가

① 개요

건물의 표준단가는 건물구조, 용재, 시공의 정도 및 건물의 기능적·경제적 특성 등을 고려하여 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 건물신축단가표 (한국부동산연구원, 2023)

분류번호	용도			구조		
01-01-02-09	일반주택			벽돌조/평지붕		
급수	1급	2급	3급	4급	5급	내용년수
표준단가	-	1,667,000	1,408,000	1,208,000	-	45 (40~50)

③ 표준단가 결정

본건 건물의 경과년수, 내.외부 기자재, 바닥재 및 실내인테리어 등 시공의 정도 및 관리 수준, 유지보수정도, 경제성, 환가성 및 안정성 등을 고려하여 본건 건물의 표준단가를 결정하였습니다.

나) 재조달원가 산정

기호	구분	표준단가 (원/㎡)	부대설비단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	비고
2	1~2층	1,200,000	표준단가에 포함	1,200,000	-
	지1층	900,000	표준단가에 포함	900,000	-

2) 감가수정 및 산출단가 산정

① 감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적, 기능적, 경제적감가 등을 고려하여 그에 해당하는 감가액을 재조달원가에서 공제하여 그 기준시점에 있어서의 대상물건의 가격을 적정화하는 작업입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 「감정평가 실무기준」 400.3.2.1.3.② 및 ③에서는 이러한 감가수정방법으로 경제적 내용년수를 표준으로 하여 정액법, 정률법 및 상환기금법 중에서 대상물건에 적절한 방법에 따르되, 물리적·기능적·경제적 감가요인을 고려하여 관찰감가법 등을 병용할 수 있도록 규정하고 있는 바, 본건 평가대상물건은 건물로서 그 특성에 적합한 정액법을 적용하였습니다.

기호	구분	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용 년수	경과 년수	잔존내용년수			산출단가 (원/㎡)
					경년감가 적용시	관찰감가 적용시	적용잔존 내용년수	
2	1~2층	1,200,000	45	37	8	-	8	213,000
	지1층	900,000	45	37	8	-	8	160,000

3) 건물 평가액

구분	기호		면적 (㎡)		적용단가 (원/㎡)	평가액(원)	비고
			공 부	사 정			
건물	2	1~2층	145.44	19.96	213,000	4,251,480	이용상 지분
		지1층	77.94	10.70	160,000	1,712,000	이용상 지분
	건물 평가액						5,963,480

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액

구분	기호	면적 (㎡)		적용단가 (원/㎡)	평가액 (원)	비고
		공 부	사 정			
토지	1	156.4	21.47	2,520,000	54,104,400	이용상 지분
건물	2	223.38	30.66	-	5,963,480	이용상 지분
제시외건물	㉠~㉡	22.7	3.11	-	203,500	이용상 지분
합 계		60,271,380				

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 남동구 간석동	587-5	대	제2종 일반주거지역	14 156.4x--- 102	21.47	2,520,000	54,104,400	이용상 지분
2	동소 [도로명주소] 인천광역시 남동구 석정로566번길 32	587-5 지상	주택	벽돌조 스라브지붕 2층 1층 2층 지하실	14 74.61x--- 102 14 70.83x--- 102 14 77.94x--- 102	19.96 10.7	213,000 160,000	4,251,480 1,712,000	1,200,000 x 8/45 이용상 지분 900,000 x 8/45 이용상 지분
소 계								₩60,067,880	
㉠	[제시외건물] 동소	587-5 지상	전실	샷시조 샷시지붕 단층	14 2x--- 102	0.27	50,000	13,500	관찰감가
㉡	"	"	다용도실	샷시조 샷시지붕 단층	14 5.7x--- 102	0.78	50,000	39,000	관찰감가

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	
㉔	인천광역시 남동구 간석동	587-5 지상	다용도실	샷시조 샷시지붕 단층	14 5x--- 102	0.69	50,000	34,500	관찰감가
㉕	"	"	다용도실	샷시조 샷시지붕 단층	14 3x--- 102	0.41	50,000	20,500	관찰감가
㉖	"	"	전실	계단이용 조적조 단층	14 4x--- 102	0.55	100,000	55,000	관찰감가
㉗	"	"	창고	계단이용 조적조 단층	14 3x--- 102	0.41	100,000	41,000	관찰감가
소 계								₩203,500	
합 계								₩60,271,380.-	
				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 남동구 간석동 소재 "간석역" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 공동주택, 단독주택 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 지하철1호선 "간석역" 및 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통입니다.

(3) 형태 및 이용상태

인접토지와 등고평탄한 자루형의 토지로서, 단독주택 부지로 이용중입니다.

(4) 인접 도로상태

동측으로 로폭 약 8미터 내외의 도로에 접하였습니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(2013-03-08)((문의:남동구환경보전과 032-453-2343))
 <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(문의: 인천동부교육지원청 평생교육
 건강과 460-6086)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 철도보호
 지구(2020-11-30)<철도안전법>.

(6) 제시목록 외의 물건

후면 지적개황도 및 건물개황도, 사진참조.

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

해당사항 없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1. 임대관계 : 미상입니다.
2. 기타 : 이용상 지분(14/102)만의 감정평가입니다.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

벽돌조 스라브지붕 2층 건물(사용승인일자 1987.10.26.)로서,
 벽체 : 적벽돌 및 석재붙임, 페인트마감 등,
 내부 : 벽지도배 및 페인트, 일부타일마감 등,
 창호 : 샷시창호임.

(2) 이용상태

단독(다가구형)주택으로 이용중입니다.

(3) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 도시가스, 난방설비 등이 구비되어 있습니다.

(4) 부합물 및 종물

제시외건물 ㉠~㉡이 소재합니다.(후면 지적 및 건물개황도, 사진참조)

(5) 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

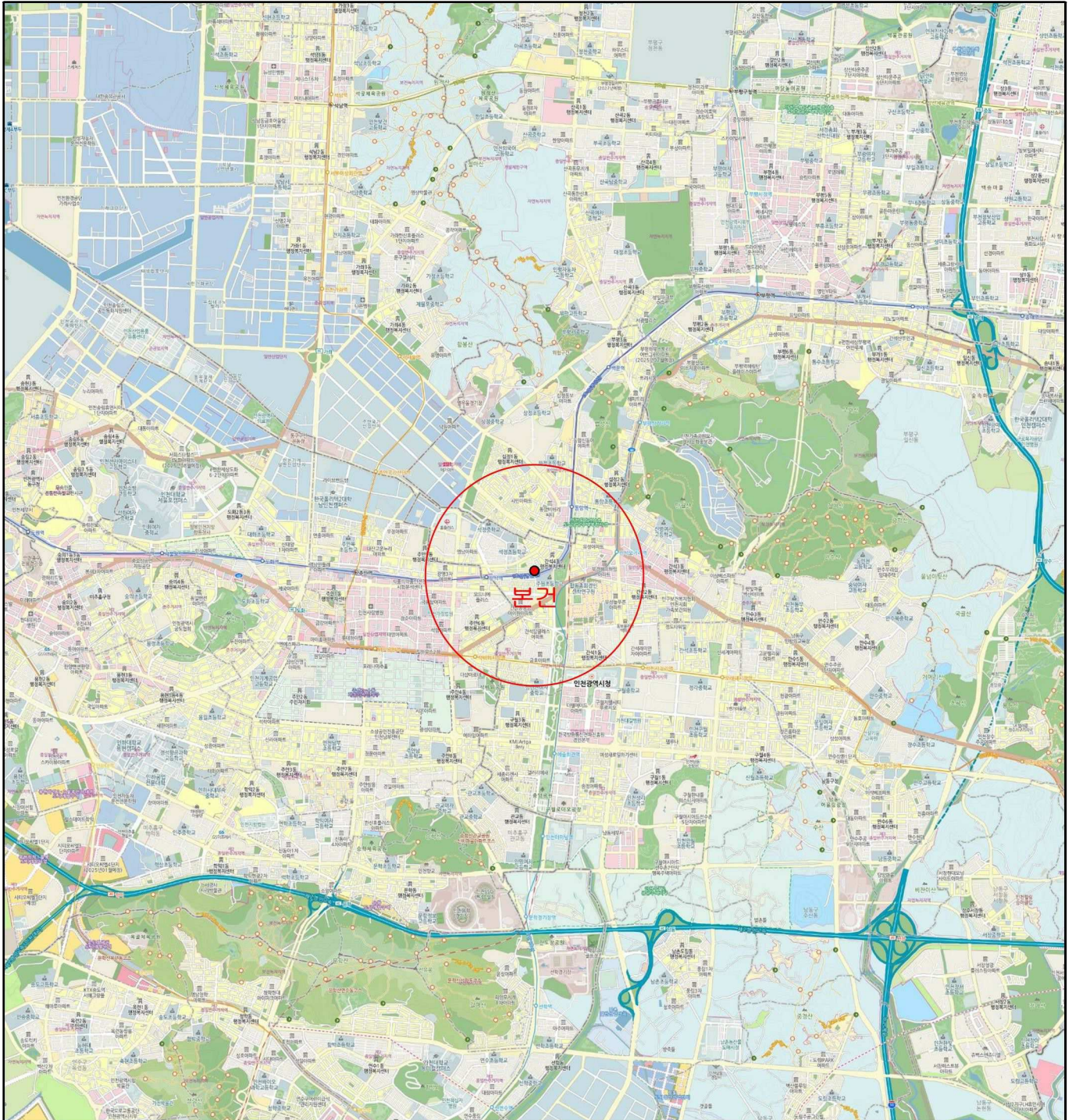
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 : 미상입니다.
- 기타 : 이용상 지분(14/102)만의 감정평가입니다.

광역위치도



소재지 인천광역시 남동구 간석동 587-5



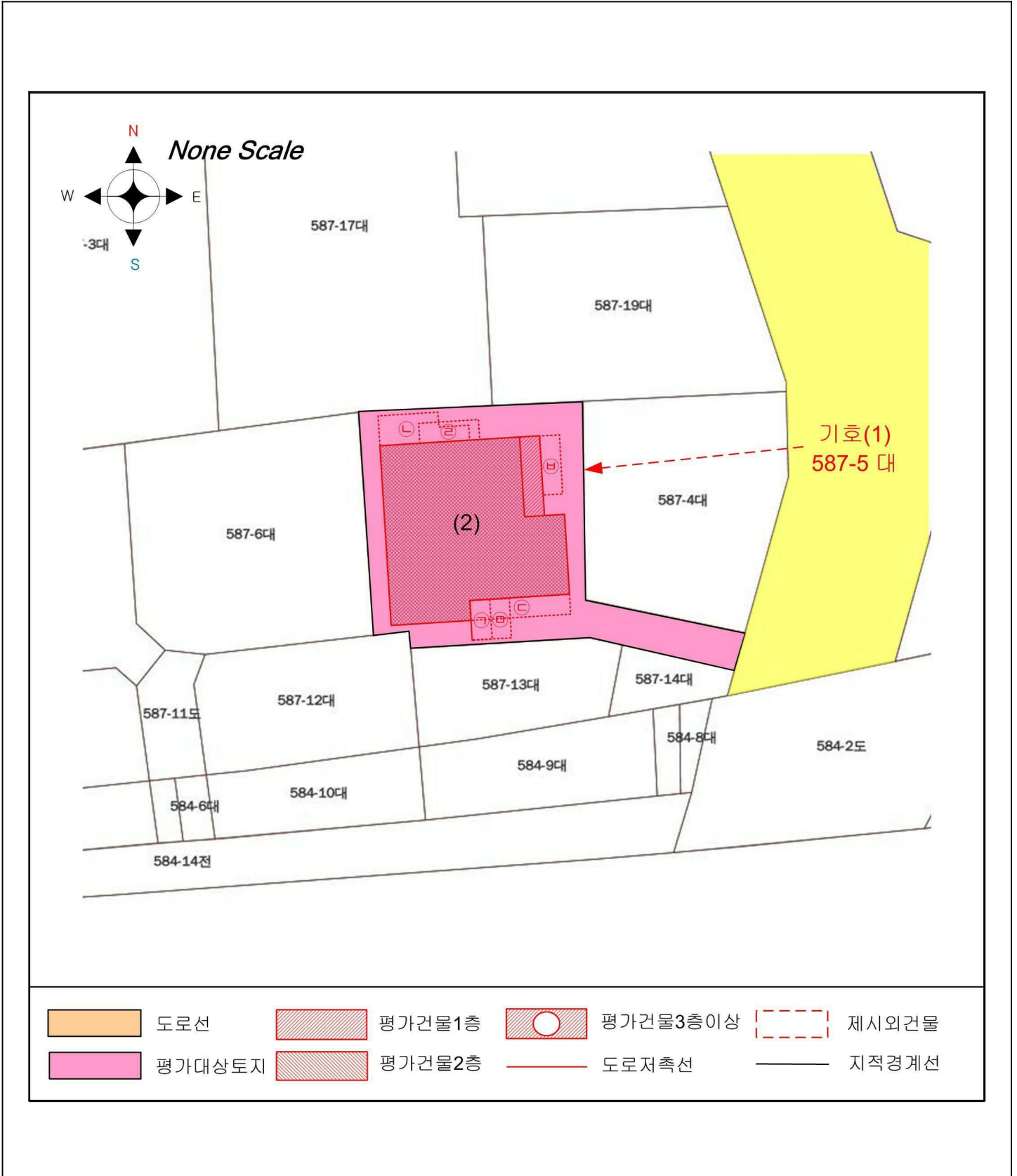
상세위치도



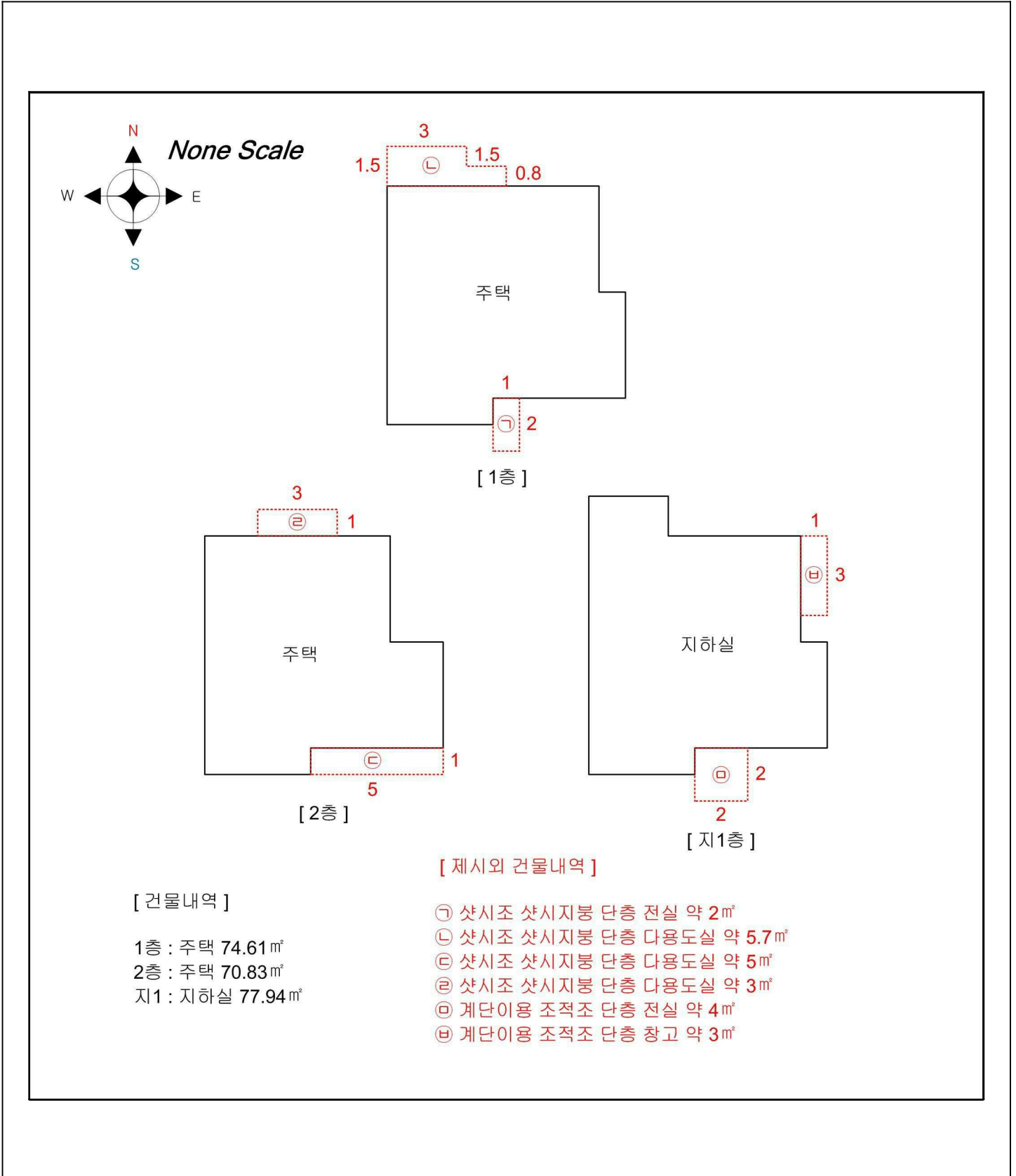
소재지 인천광역시 남동구 간석동 587-5



지 적 개 황 도



건물개황도





1



2





