

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 신영부동산신탁 주식회사 소유물건(2025타경508611)

의뢰인 : 인천지방법원 사법보좌관 이민호

감정서번호 : H2025-04014-1011

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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.

김현진감정평가사사무소

TEL. 010-9010-1207 FAX. 0505-182-3407

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사

김현진

(인)

감정평가액	일십삼억칠천구백구십일만일천구백원정 (₩1,379,911,900.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이민호		감정평가 목적		경매	
제출처	인천지방법원 경매8계		기준가치		시장가치	
소유자 (대상업체명)	신영부동산신탁 주식회사 (2025타경508611)		감정평가조건		-	
물건목록 표시근거	귀제시목록 등		기준시점		조사기간	작성일
기타 참고사항			2025. 04. 18		2025. 04. 17 ~ 2025. 04. 18	2025. 04. 18
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	토지	146	토지	146	4,670,000	681,820,000
	건물	96.32	건물	364.5	-	601,680,000
	제시외건물	(89.01)	제시외건물	89.01	-	96,411,900
		이	하	여	백	
	합계					₩1,379,911,900.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

(부동산) 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 가	인천광역시 미추홀구 용현동 상동 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 인하로47 번길 160	99-3 위지상	대 제2종 근린생활 시설 및 단독주택	제2종 일반주거지역 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트붕 6층 1층 2층 3층 4층 5층 6층	146	146	4,670,000	681,820,000	
					19.1	19.1	940,000	17,954,000	1,000,000 x47/50
					77.22	345.4	1,690,000	583,726,000	1,800,000 x47/50
					77.22				
					77.22				
					59.28				
					54.46				
소 계								₩1,283,500,000	
	<제시외건물>								
㉠	동소	99-3	저수조실	철근콘크리트구조	(28.34)	28.34	940,000	26,639,600	1층소재
㉡	동소	99-3	확장발코	철근콘크리트구조	(16.12)	16.12	1,690,000	27,242,800	5층소재
㉢	동소	99-3	확장발코	철근콘크리트구조	(13.05)	13.05	1,690,000	22,054,500	6층소재
㉣	동소	99-3	다락	철근콘크리트구조	(31.5)	31.5	650,000	20,475,000	옥탑소재
소 계								₩96,411,900	
합 계								₩1,379,911,900.-	
이 하 여 백									

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 미추홀구 용현동 소재 '인천용일초등학교' 북서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 인천지방법원 경매8계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

2. 감정평가의 기준 및 기준가치

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 하였음.

나. 별도의 감정평가 조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

본건 감정평가의 기준시점은 현장조사 완료일인 **2025년 04월 18일**임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 04월 17일부터 2025년 04월 18일까지 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가방법

가. 감정평가 방식

- 1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 2) 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
- 3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 토지

1) 토지의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 근거하여 토지는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용함.

2) 적용 감정평가방법

가) 공시지가기준법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 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 감정평가방법임.

나) 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

다) 토지 시산가액 조정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 건물

1) 건물 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 근거하여 건물은 원가법을 주된 방법으로 적용함.

2) 적용 감정평가방법

가) 원가법

대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나) 건물 시산가액 조정

건물은 원가법을 주된 방법으로 적용하여 평가하였으며, 건물만의 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려워 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

라. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당 없음.

마. 기타 감정평가 관련 사항

해당 없음.

7. 그 밖의 사항

가. 본건은 공부상 면적 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

나. 본건의 내부구조(제시외건물 ㉠ ~ ㉡ 포함)는 수 차례 현장실사에 임하였으나, 소유자 및 이해관계인의 부재로 내부구조를 직접 확인할 수 없어 부득이하게 일반건축물대장 건축물 현황도면 및 탐문조사 내용 등에 의하여 표기하였는 바, 경매 진행 시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개황

소재지	인천광역시 미추홀구 용현동 99-3	
토 지	용도지역	제2종일반주거지역
	이용상황	주거기타
	지 목	대
	면 적	146 m ²
건 물	구 조	철근콘크리트구조
	주 용 도	제2종근린생활시설 외1
	사용승인	2021.10.15
	연 면 적	364.5 m ²

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정 한 후, 평가대상토지와 표준지의 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등에 대한 분석 후 필요한 조정을 하여 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

나. 비교표준지 선정

1) 비교표준지 선정

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 공시지가 (원/㎡)
A	미추홀구 용현동 100-24	141.3	대	주상용	2종일주	소로각지	세장형 평지	1,464,000

2) 비교표준지 선정 사유

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 소재하는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 상기 표준지를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역의 지가변동률을 기준함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
A 주거	0.336	인천광역시 미추홀구 (25.01.01~25.04.18) 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.197 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.079 $(1 + 0.00197) * (1 + 0.00079 * 49/28) \approx 1.00336$

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100 = 1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

■ 주택지대 [일련번호1 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
도시가스				
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.99	본건은 비교표준지 대비 각지 등 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.990	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여 대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가액의 객관성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

2) 관련근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하고, 국토교통부유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29.) 등에서 인정되는 점 등을 참작함.

3) 사례자료

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)]

일련번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	미추홀구 용현동 188-**	2종일주 대/주상기타	720,000,000원 (@ 4,320,000원/m ²)	2024.09.27 2014.02.07	115.4m ² 153.72m ²	-
	의견	1) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층 제2종근린생활시설 건물단가 : 1,800,000원/m ² X 40년/50년 ≒ 1,440,000원/m ² 건물가격 : 1,440,000원/m ² X 153.72m ² ≒ 221,356,800원 2) 토지가격 : (720,000,000원 - 221,356,800원) / 115.4m ² ≒ 4,320,000원/m ²				
#2	미추홀구 용현동 92-**	2종일주 대/단독주택	1,050,000,000원 (@ 4,800,000원/m ²)	2024.03.07 2017.09.15	143.1m ² 229.6m ²	-
	의견	1) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층 단독주택 건물단가 : 1,800,000원/m ² X 44년/50년 ≒ 1,584,000원/m ² 건물가격 : 1,584,000원/m ² X 229.6m ² ≒ 362,768,000원 2) 토지가격 : (1,050,000,000원 - 362,768,000원) / 143.1m ² ≒ 4,800,000원/m ²				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB]

일련 번호	소재지	토지 면적(m ²)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
(1)	미추홀구 용현동 179-**	27.15	2종일주	대 주상용	2024.07.26	법원경매	4,170,000	-
(2)	미추홀구 용현동 4-**	124	2종일주	대 주상용	2024.04.19	법원경매	4,010,000	-
(3)	미추홀구 용현동 177-*	139.5	2종일주	대 주거기타	2023.04.13	법원경매	4,090,000	-

4) 인근지역 지가수준 및 경매 낙찰가율

(1) 인근지역 지가수준

상기 평가사례, 거래사례, 인근 부동산중개업소 등을 통한 가격자료 등을 검토할 때, 인근지역의 지가수준은 아래와 같이 파악됨.

구 분	지가수준(원/m ²)	기타
본건유사	4,000,000 ~ 5,000,000원/m ² 내외	위치 및 도로조건 등에 따라 차이를 보임.

(2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 인포케어]

용도별	인천 미추홀구 2024년 04월 ~ 2025년 03월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
주택	4,503,483,730	3,372,300,490	74.9	60	13	21.7
근린주택	2,420,690,320	2,133,877,000	88.2	6	3	50.0
다가구	384,502,600	173,000,000	45.0	11	1	9.1
단독주택	1,698,290,810	1,065,423,490	62.7	43	9	20.9

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

(1) 격차율 산정 산식

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

(2) 격차율 산정

< 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/m ²)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/m ²)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	4,170,000	1.01012	1.000	1.122	4,726,088		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/m ²)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/m ²)	3.217	3.21
	1,464,000	1.00336	-	-	1,468,919		

¹⁾평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(1)을 선정함.

²⁾시점수정(2024.07.26 ~ 2025.04.18, 미추홀구 주거지역) : 1.012% (1.01012)

³⁾지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(1) 대비 접근조건(교통시설, 공공시설 접근성 등) 및 획지조건(형상 등) 등에서 우세함.

개별요인 비교치 (주택지대)						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.00	1.10	1.00	1.02	1.00	1.00	1.122

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 제반 가격자료를 비교 분석하고 산출된 격차율과 본건의 감정평가목적에 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치 결정
A	3.21

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

1) 공시지가기준법에 의한 토지단가

본건 토지의 평가는 공시지가 표준지를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 결정함.

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/m ²)							
1	A	1,464,000	1.00336	1.000	0.990	3.21	4,668,077	4,670,000	주택지대

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/m ²)	사정면적(m ²)	시산가액(원)	비 고
1	4,670,000	146	681,820,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출 개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

나. 비교사례 선정

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	미추홀구 용현동 188-**	2종일주 대/주상기타	720,000,000원 (@ 4,320,000원/m ²)	2024.09.27 2014.02.07	115.4m ² 153.72m ²	-
	의견	1) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층 제2종근린생활시설 건물단가 : 1,800,000원/m ² X 40년/50년 ≒ 1,440,000원/m ² 건물가격 : 1,440,000원/m ² X 153.72m ² ≒ 221,356,800원 2) 토지가격 : (720,000,000원 - 221,356,800원) / 115.4m ² ≒ 4,320,000원/m ²				

※ 거래사정이 정상이라고 인정되거나 정상적인 것으로 보정이 가능하고 기준시점으로 시점수정이 가능하며 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 판단되는 상기의 거래사례를 비교거래사례로 선정함.

다. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 시점수정

시점수정은 거래사례가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역의 지가변동률을 기준함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#1 주거	0.751	인천광역시 미추홀구 (24.09.27~25.04.18) 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.127 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.131 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.145 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.121 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.197 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.079 $(1 + 0.00127 * 4/30) * (1 + 0.00131) * (1 + 0.00145) * (1 + 0.00121) * (1 + 0.00197) * (1 + 0.00079 * 49/28) \approx 1.00751$

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

마. 지역요인 비교

본건 토지와 비교사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100=1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인 비교

■ 주택지대 [일련번호1 / 거래사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.08	본건이 사례 대비 가로의 폭 등 우세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황		
	인근환경	인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
	위험 및 혐오시설 등	도시가스		
변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.080	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

1) 거래사례비교법에 의한 토지의 적용단가

비교거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지 단가를 산정함.

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)
	일련 번호	토지단가 (원/m ²)						
1	#1	4,320,000	1.000	1.00751	1.000	1.080	4,700,638	4,700,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/m ²)	사정면적(m ²)	시산가액(원)	비 고
1	4,700,000	146	686,200,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지가액의 결정

가. 토지 시산가액

구 분	시산가액(원/m ²)	비 고
공시지가기준법에 의한 시산가액	4,670,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액	4,700,000	-

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 범위 내에서 합리성이 인정되므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 및 12조에 의거하여 공시지가기준법에 의하여 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

다. 토지 감정평가액의 결정

본건의 시장성 등을 고려하되, 상기 시산가액의 검토 결과 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 평가액으로 결정함.

기 호	적용단가(원/m ²)	사정면적(m ²)	시산가액(원)	비 고
1	4,670,000	146	681,820,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 건물가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조, 규모, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 내구연한, 이용상태, 관리상태 및 유용성 등을 종합 참작한 원가법을 적용하였으며, 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정함.

2. 재조달원가의 결정

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 대상물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는 데 소요되는 일반적인 부대비용을 포함함.

가. 대상 건물의 현황

일련 번호	규모	구조	용도	연면적(m ²)	사용승인일	건물 관리상태
가	6층	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	제2종근린생활시설 외1	364.5	2021.10.15	중

나. 대상 건물 적용 표준단가

건물의 적용 표준단가는 본건 건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 건물신축 단가 및 최근의 신축사례 등을 종합적으로 참작하여 표준단가를 결정함.

다. 부대설비 보정단가

부대설비 보정단가는 건물표준단가에 포함되지 않은 냉난방설비, 승강기설비 등 부대설비의 종류, 현상, 시공정도 등을 감안하여 부대설비 보정단가를 결정하나, 본건 건물의 경우 부대설비가 미미하여 표준단가에 포함하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 적용 재조달원가(표준단가+보정단가)

건물의 적용 재조달원가는 대상건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 유사 건물의 최근의 신축단가 등을 종합적으로 참작하여 결정한 적용 표준단가에 보정단가를 가산한 금액으로 결정함.

일련번호	구조	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	내용년수	비고
가	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	1,000,000	-	1,000,000	50	1층 (계단실)
		1,800,000	-	1,800,000	50	2층~6층 (제2종근린생활시설(다중생활시설), 단독주택)

3. 적용단가의 산정(감가수정)

일련번호	이용상황	재조달원가 (원/㎡)	내용년수	경과년수		잔존년수	잔가율	적용단가 (원/㎡)	비고
				실제	유효				
가	1층 (계단실)	1,000,000	50	3	3	47	47/50	940,000	-
	2층~6층 (제2종근린생활시설(다중생활시설), 단독주택)	1,800,000	50	3	3	47	47/50	1,690,000	-

4. 건물가액의 결정

일련번호	이용상황	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	평가금액(원)	비고
가	1층 (계단실)	940,000	19.10	17,954,000	-
	2층~6층 (제2종근린생활시설(다중생활시설), 단독주택)	1,690,000	345.40	583,726,000	
합계			364.5	601,680,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

감정평가액	토 지	681,820,000
	건 물	601,680,000
	제시외건물	96,411,900
	합 계	1,379,911,900

2. 결정의견

경매로서의 안정성과 환가성 등을 참작하고 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액 및 원가법에 의한 건물 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액의 합계액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 미추홀구 용현동 소재 '인천용일초등학교' 북서측 인근에 위치하며, 본건 주위는 공동주택, 단독주택 및 소규모 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서 전반적인 주위 환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 소재 건물까지 제 차량의 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

본건은 세장형 평지로서, 주상용 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 북동측으로 노폭 약 8미터 내외의 포장도로에 접하며, 동측으로 노폭 약 3미터 내외의 포장도로(막다른도로)에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) :제2종일반주거지역(2023-09-25), 가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육 제한에 관한 조례[2018. 7. 1.])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 절대보호구역(남부교육 청평생교육과-1927(2008.03.07))<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획 법>

(6) 제시목록 외의 물건

토지 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경
(4) 인접 도로상태
(7) 공부와의 차이

(2) 교통상황
(5) 토지이용계획 및 제한상태
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(3) 형태 및 이용상태
(6) 제시목록 외의 물건

-.

(7) 공부와의 차이

-.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 6층 건물로서,
외벽 : 석재붙임 마감 등임.
창호 : 하이샷시창호 등임.

(2) 이용상태

공부상 2층~3층은 근린생활시설, 5층~6층은 주택으로 이용중임.

(3) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비 등 되어 있는 것으로 조사됨.

(4) 부합물 및 종물

'㉠ ~ ㉡'이 소재함.(후첨 '건물개황도' 참조)

(5) 공부와의 차이

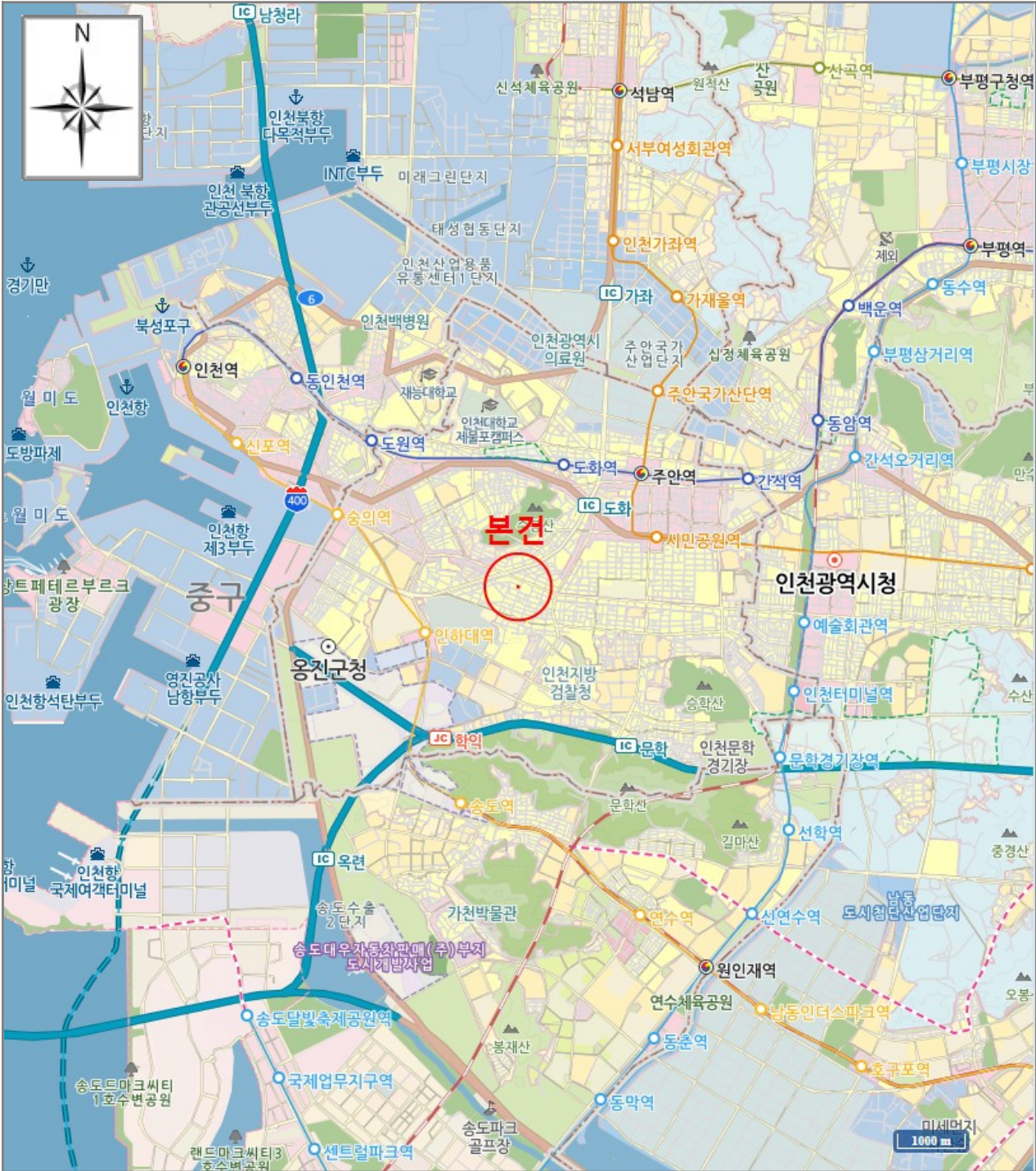
-.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대미상임.

광역위치도

소재지	인천광역시 미추홀구 용현동 99-3
-----	---------------------



- [범례]
- 본 건
- 표준지
- 평가사례
- 거래사례

상세 위치도

소재지	인천광역시 미추홀구 용현동 99-3
-----	---------------------



[범례]

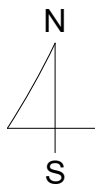
■ 본건

■ 표준지

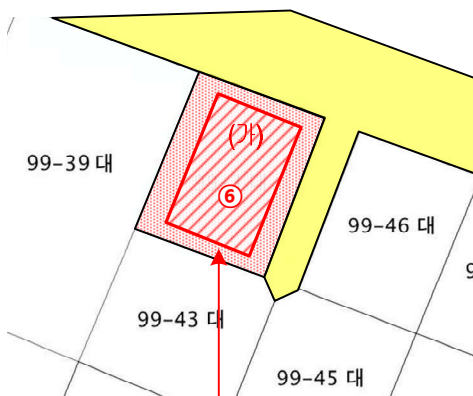
■ 평가사례

■ 거래사례




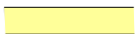

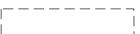



지적 개황도



S= 1:600

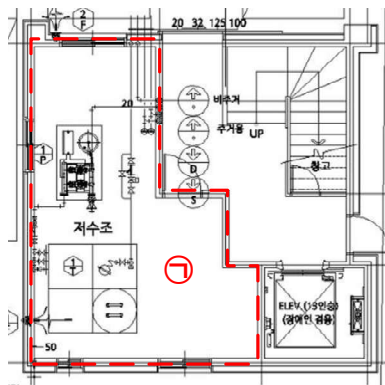


(1) 99-3 대

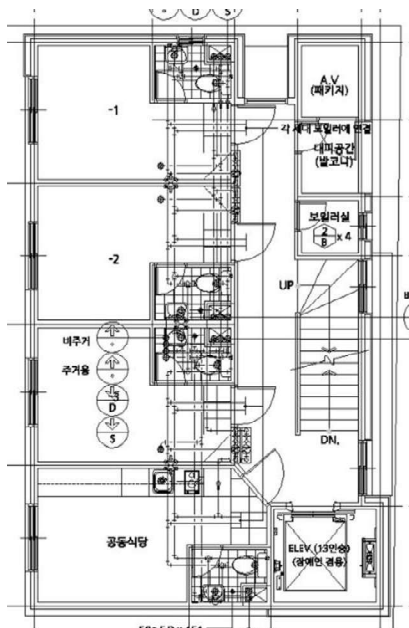
범 례	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물3층이상
	 도로선	 평가건물1층	 평가제외건물
	 도시계획선	 평가건물2층	 제시외건물

건물개황도

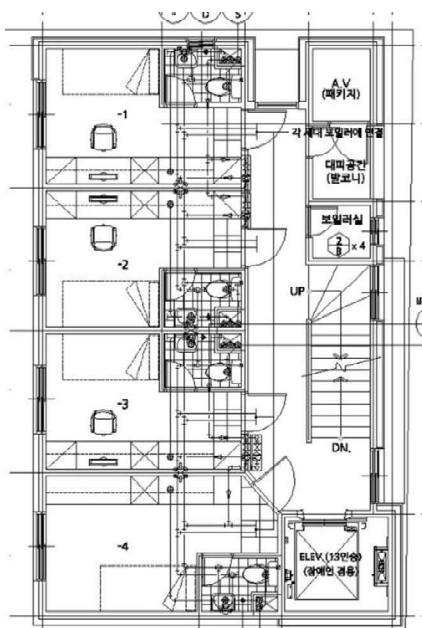
NO SCALE



<1층>



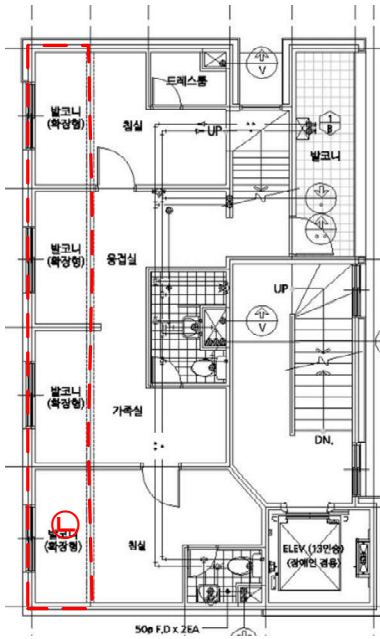
<2층>



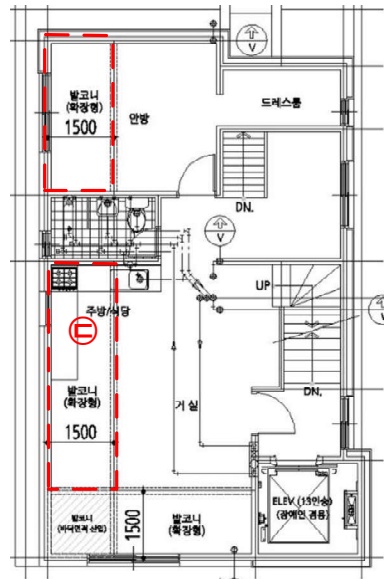
<3층, 4층>

건물개황도

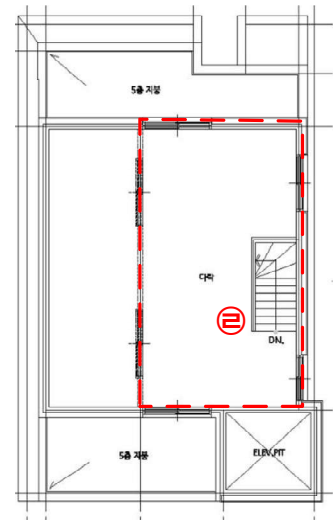
NO SCALE



<5층>



<6층>



<옥탑>

◆ 제시 외 물건 ◆

- ㉠ 철근콘크리트조 1층소재 (저수조실) 약 28.34㎡
- ㉡ 철근콘크리트조 5층소재 (balcony extension) 약 16.12㎡
- ㉢ 철근콘크리트조 6층소재 (balcony extension) 약 13.05㎡
- ㉣ 철근콘크리트조 옥탑소재 (다락) 약 31.5㎡

사 진 용 지

소재지

인천광역시 미추홀구 용현동 99-3



본건 및 주변전경



본건전경

사 진 용 지

소재지

인천광역시 미추홀구 용현동 99-3



본건전경



본건전경

사 진 용 지

소재지

인천광역시 미추홀구 용현동 99-3



본건전경



본건전경