

감정평가서

의뢰인 : 인천지방법원
사법보좌관 임장춘

건명 : 최을년 외 1명 소유물건
(2025타경752)

번호 : 경인325021801호



(주)온누리감정평가법인 경인지사

인천광역시 계양구 계산새로71, 12층 에이1222호(계산동, 하이베라스)

TEL. (032)556-0677

FAX. (032)232-3656

(부동산) 감정평가표

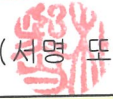
이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명날인합니다.

감정평가사
김택상

김택상



(주)은누리감정평가법인 경인지사 지사장 박희백 (서명 또는 인)



감정평가액 **이억이천일백육십일만오천일백이십원정 (₩221,615,120.-)**

| | | | | |
|----------------|-------------------------|--------------|-----------------------------|--------------|
| 의뢰인 | 인천지방법원 사법보좌관 임장춘 | 감정평가 목적 | 경매 | |
| 채무자 | - | 제출처 | 인천지방법원 | |
| 소유자 (대상업체명) | 최을년 외 1명 (2025타경752) | 기준가치 | 시장가치 | |
| | | 감정평가조건 | - | |
| 목록표시근거 | 귀제시목록 등 | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 |
| | | 2025. 04. 16 | 2025. 02. 20 ~ 2025. 04. 16 | 2025. 04. 17 |

감정평가내용

| 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
|------------|-------------|-------------|-------------|---------|--------------|
| 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| 토지 | 98.5 | 토지 | 98.5 | - | 215,120,000 |
| 건물 | 36.36 | 건물 | 36.36 | 117,000 | 4,254,120 |
| 제시외건물 | (27) | 제시외건물 | 27 | 83,000 | 2,241,000 |
| | | < 이 하 여 백 > | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 합계 | | | | | ₩221,615,120 |

심사확인 본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사

김야희



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 대상물건의 평가개요

1. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 중구 신흥동3가 소재 “신흥초등학교” 북동측 인근에 위치한 부동산 (토지, 건물)로서 인천지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 대상 물건의 개황

| 구분 | 소재지 | 면적 (㎡) | 지목 | 이용상황 | 용도지역 | 도로접면 | 형상지세 | 2024년 공시지가 (원/㎡) |
|-----|-------------|--------|----|------|------|------|------|------------------|
| 1 | 신흥동3가 11-54 | 98.5 | 대 | 주상기타 | 일반상업 | 세로불 | 부정형 | 1,037,000 |
| | | | | | 2종일주 | | | |
| 합 계 | | 98.5 | - | - | - | - | - | - |

| 일련번호 (2) | | 구조 : 목조 아연즙지붕 | | | | |
|----------|---------|---------------|---------|------|-----|---------|
| 대지면적 (㎡) | 건폐율 (%) | 연면적 (㎡) | 용적률 (%) | 층수 | 주용도 | 사용승인 일자 |
| - | - | 36.36 | - | 지상1층 | 주택 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜인 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 04월 16일로 함.

감정평가에 관한 규칙 제9조(기본적 사항의 확정)

- ② 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜로 한다. 다만, 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜에 가격조사가 가능한 경우에만 기준시점으로 할 수 있다.

4. 실지조사 및 실시기간 및 내용

(1) 실지 조사기간

실지 조사기간은 2025년 02월 20일 ~ 2025년 04월 16일임.

감정평가에 관한 규칙 제10조(대상물건의 확인)

- ① 감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다.
- ② 감정평가업자는 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 실지조사를 하지 아니하고도 객관적이고 신뢰할 수 있는 자료를 충분히 확보할 수 있는 경우에는 실지조사를 하지 아니할 수 있다.
 - 1. 천재지변, 전시·사변, 법령에 따른 제한 및 물리적인 접근 곤란 등으로 실지조사가 불가능하거나 매우 곤란한 경우
 - 2. 유가증권 등 대상물건의 특성상 실지조사가 불가능하거나 불필요한 경우

(2) 조사 내용

토지 및 건물 감정평가요항표 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

- 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부에 의거하였음.
- 본건 토지는 둘 이상의 용도지역(일반상업지역, 제2종일반주거지역)에 걸쳐있는 토지로서 각 용도지역별로 가치를 달리하는 바, 이를 용도지역 별로 구분하여 감정평가 하되 면적사정은 토지이용계획확인서에 의거 개략적으로 산정하였음.
- 제시외건물의 위치, 면적 등은 목측에 의하여 개략적으로 산정하였으니, 추후 측량 등 정확한 사실확인을 요함.
- 본건 토지안에 적체물이 많으니 경매 낙찰 시 유의바람.

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

본건 감정평가의 기준이 되는 가치인 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 결정하였음.

* 시장가치라 함은 평가 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 거래당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

의뢰인이 제시한 감정평가 조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

감정평가에 관한 규칙 제6조(현황기준 원칙)

- ① 감정평가는 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 한다.
- ② 감정평가업자는 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건을 붙여 감정평가할 수 있다.
 1. 법령에 다른 규정이 있는 경우
 2. 의뢰인이 요청하는 경우
 3. 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우
- ③ 감정평가업자는 제2항에 따라 감정평가조건을 붙일 때에는 감정평가조건의 합리성, 적법성 및 실현가능성을 검토하여야 한다.
- ④ 감정평가업자는 감정평가조건의 합리성, 적법성이 결여되거나 사실상 실현 불가능하다고 판단할 때에는 의뢰를 거부하거나 수임을 철회할 수 있다.

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

(1) 대상물건에 대한 감정평가방법 적용규정

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령 및 제 규정과 감정평가에 관한 일반이론에 의거 평가하였음.

(2) 대상물건 토지에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

1) 주된 감정평가방법

「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 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 공시지가 기준법을 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 다른 감정평가방법(감정평가에 관한 규칙 제12조 2항 - 합리성 검토)

다른 감정평가방법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 대상토지가격의 합리성을 검토하였음.

(3) 대상물건 건물에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

건물의 경우 건물만의 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 타당하지 않은 것으로 판단되는 바, 감정평가에 관한 규칙 제15조에 근거 원가법으로 평가하였음.

(4) 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

- 그 밖의 사항 참조.

2. 토지 감정평가액 산출과정

(1) 주된 방법에 따른 토지가격산출 (공시지가 기준법)

1) 비교표준지 선정기준 및 내역

비교표준지는 본건의 인근지역에 소재하며 평가 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주위환경 등 제반가격 형성 요인이 동일하거나 유사하여 비교성이 높은 최근 공시지가인 2025년 공시지가 표준지A,B로 각각 선정함.

(2025.01.01 기준)

| 기호 | 소재지 지번 | 면적 (㎡) | 지목 | 이용 상황 | 용도 지역 | 도로 교통 | 형상 지세 | 공시지가 (원/㎡) |
|----|-------------|--------|----|-------|-------|-------|--------|------------|
| A | 신흥동3가 12-20 | 89.3 | 대 | 주상용 | 일반상업 | 세로불 | 세장형 평지 | 1,018,000 |
| B | 선화동 5-21 | 66.1 | 대 | 단독 | 2종일주 | 세로불 | 세장형 평지 | 1,037,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 시점수정

시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 근거 국토교통부장관이 조사· 발표 하는 시· 군· 구의 같은 용도지역의 자가변동률을 적용하였음.

| 인천광역시 중구(2025.01.01. ~ 2025.04.16.) | | |
|--------------------------------------|----------|---|
| 용도지역 | 자가변동률(%) | 비고 |
| 주거지역 | 0.177 | 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.113 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.038 $(1 + 0.00113) * (1 + 0.00038 * 47/28)$ ≈ 1.00177 |
| 상업지역 | -0.054 | 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.033 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : -0.052 $(1 + 0.00033) * (1 - 0.00052 * 47/28)$ ≈ 0.99946 |

※ 2025년 03월 이후의 자가변동률은 고시되지 않은바, 2025년 02월 자가변동률을 연장 적용하였음.

3) 지역요인

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 개별요인

(기호 1 일반상업지역/표준지 A)

| 조건 | 항목 | 세항목 | 격차율 | 비고 |
|---------------|---------------------|---|-------|------|
| 가 조 건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 | 1.00 | 대등함. |
| 접 조 건 | 상업지역중심 및 교통시설과의 편의성 | 상업지역중심과의 접근성 | 1.00 | 대등함. |
| | | 인근교통시설과의 거리 및 편의성 | | |
| 환 조 건 | 고객의 유동성과의 적합성 | 고객의 유동성과의 적합성 | 1.00 | 대등함. |
| | 인근환경 | 인근토지의 이용상황 | | |
| | | 인근토지의 이용상황과의 적합성 | | |
| 자연환경 | 지반, 지질 등 | | | |
| 획 조 건 | 면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 | 면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형지, 이용상황 | 1.00 | 대등함. |
| | 방위, 고저 등 | 방위, 고저, 경사지 | | |
| | 접면도로 상태 | 각지, 2면 획지, 3면 획지 | | |
| 행정적 조 건 | 행정상의 규제정도 | 용도지역, 지구, 구역, 용적제한, 고도제한, 기타규제 (입체이용제한 등) | 1.00 | 대등함. |
| 기 타 조 건 | 기타조건 | 기타(장래의 동향 등) | 1.00 | 대등함. |
| 개 별 요 인 비 교 치 | | | 1.000 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기호 1 제2종 일반주거지역/표준지B)

| 조건 | 항목 | 세항목 | 격차율 | 비고 |
|---------------------------------|--------------------------------------|--|-------|--------------|
| 가 조 건 | 가로 의 폭, 구조 등의 상태 | 폭, 보도 | 1.00 | 대 등 함. |
| | | 포장 | | |
| | | 계통 및 연속성 | | |
| 접 조 건 | 인근 상가 와의 접근 성 | 인근 상가 와의 거리 및 편의 성 | 1.00 | 대 등 함. |
| | 교통 의 접근 성 | 인근 교통 시설 과의 거리 및 편의 성 대중 교통 의 유형 과 노선 | | |
| | 공공 및 편의 시설 과의 접근 성 | 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 | | |
| 환 조 건 | 자연 환경 | 일조, 통풍 등 | 1.00 | 대 등 함. |
| | | 조망, 경관 등 | | |
| | | 지반, 지질 등 | | |
| | 인근 환경 | 인근토지의 이용상황 | | |
| | | 인근토지의 이용상황과의 적합성 | | |
| | 공급 및 처리 시설 의 상태 | 기반시설(상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등) | | |
| 위험 및 혐오 시설 등 | 변전소, 가스탱크 등의 유무 특별고압선 등과의 거리 | | | |
| 획 조 건 | 규모, 형상 등 | 면적, 형상 | 1.00 | 대 등 함. |
| | | 점면 너비 및 깊이 | | |
| | 방위, 고저 등 | 방위, 고저(경사지 등) | | |
| | 토지이용 상황 | 토지이용상황 등 | | |
| | 점면도로 상태 | 각지, 2면 획지, 3면 획지 | | |
| 토양오염 | 토양오염 상태 및 정화비용 등 | | | |
| 행정적 조 건 | 행정상 의 규제 정도 | 용도지역, 지구, 구역, 용적제한, 고도제한, 기타규제 (입체이용제한 등) | 1.00 | 대 등 함. |
| 기 타 조 건 | 기타조건 | 기타(장래의 동향 등) | 1.00 | 대 등 함. |
| 개 별 요 인 비 교 치 | | | 1.000 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인

① 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 국토교통부 유권해석 (건설부토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례 [98두 6067(1998.7.10), 92누16300(1993.9.10), 2003다38207(2004.5.14)] 등에 근거하여 평가 대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가변동에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근 지역 또는 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가액의 객관성 및 형평성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

② 사례선정

가. 인근 평가사례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보)

| 구분 | 소재지 | 지목 | 용도 지역 | 면적 (㎡) | 평가액 (원/㎡) | 기준 시점 | 평가 목적 | 이용 상황 |
|----|------------|----|-------|--------|-----------|------------|-------|-------|
| #1 | 송의동 403-5 | 대 | 일반상업 | 56.0 | 2,350,000 | 2024.06.03 | 공매 | 단독 |
| #2 | 송의동 162-76 | 대 | 일반상업 | 64.1 | 3,180,000 | 2024.12.16 | 경매 | 단독 |
| #3 | 도원동 48-36 | 대 | 2종일주 | 72.7 | 1,400,000 | 2023.12.19 | 경매 | 단독 |
| #4 | 도원동 69-11 | 대 | 2종일주 | 59.5 | 1,500,000 | 2024.03.19 | 경매 | 단독 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 인근 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계 등)

| 구분 | 소재지 | 용도지역 | 지목 | 토지 면적 (㎡) | 건물 면적 (㎡) | 거래금액(원) (토지단가 원/㎡) | 거래시점 |
|----|--|------|----|-----------------|-----------------|----------------------------|------------|
| #5 | 송의동 170-71 | 일반상업 | 대 | 51.2 | 139.32 | 200,000,000 (3,300,000) | 2023.03.25 |
| | 건물금액 : [1981.02.05. 사용승인] 1,400,000원/㎡x8년/50년x139.32㎡ ≒ 31,207,680 | | | | | | |
| | 토지단가 : 168,792,320 / 51.2 ≒ 3,300,000원/㎡ | | | | | | |

| 구분 | 소재지 | 용도지역 | 지목 | 토지 면적 (㎡) | 건물 면적 (㎡) | 거래금액(원) (토지단가 원/㎡) | 거래시점 |
|----|---|------|----|-----------------|-----------------|----------------------------|------------|
| #6 | 선화동 21-9 | 2종일주 | 대 | 99.3 | 150.84 | 200,000,000 (1,610,000) | 2023.10.24 |
| | 건물금액 : [1982.07.03. 사용승인] 1,200,000원/㎡x10년(관찰감가)/45년x150.84㎡ ≒ 40,224,000 | | | | | | |
| | 토지단가 : 159,776,000 / 99.3 ≒ 1,610,000/㎡ | | | | | | |

인근지역 및 동일수급권안의 유사지역 내 평가선례 및 거래사례로서 용도지역, 지목 등이 동일 또는 유사하여 비교성이 높은 사례 #1을 표준지 A, 사례 #4을 표준지 B에 선정하여 그 밖의 요인 격차율을 각각 정함.

다. 그 밖의 요인 보정치 산식

$$\frac{\text{사례에 의한 표준지가}}{\text{기준시점 표준지가}} = \frac{\text{사례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{공시지가} \times \text{시점수정}}$$

③ 그 밖의 요인 격차율 산정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가. 사례 (#1) / 표준지 (A)

| 사례(#1) 단가(원/㎡) | 시점수정 | 지역요인 | 개별요인 | 산출단가 (원/㎡) | 그 밖의 요인 보정치 | 결정 | |
|---------------------|---|----------|----------|---------------|-------------------|----------|-------------|
| 표준지(A) 공시지가(원/㎡) | | | | | | | |
| 2,350,000 | 1.01165 | 1.00 | 1.02 | 2,424,925 | 2.383 | 2.38 | |
| 1,018,000 | 0.99946 | - | - | 1,017,450 | | | |
| 시점수정 | 인천광역시 미추홀구 상업지역 지가변동률(24.06.03~25.04.16) : 1.01165 | | | | | | |
| 지역요인 | 사례와 비교표준지는 지역요인 동일함.(1.000) | | | | | | |
| 개별요인 | 가로 조건 | 접근 조건 | 환경 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | 개별요인 비교치 |
| | 1.00 | 1.02 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.020 |
| 결정의견 | 표준지A는 사례#1 대비 접근조건(상업지역 중심의 접근성 등)에서 우세함. | | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 사례 (#4) / 표준지 (B)

| 사례(#4) 단가(원/㎡) | 시점수정 | 지역요인 | 개별요인 | 산출단가 (원/㎡) | 그 밖의 요인 보정치 | 결정 | |
|---------------------|---|----------|----------|---------------|-------------------|----------|-------------|
| 표준지(B) 공시지가(원/㎡) | | | | | | | |
| 1,500,000 | 1.01536 | 1.00 | 0.980 | 1,492,579 | 1.437 | 1.43 | |
| 1,037,000 | 1.00177 | - | - | 1,038,835 | | | |
| 시점수정 | 인천광역시 중구 주거지역 지가변동률(24.03.19~25.04.16) : 1.01536 | | | | | | |
| 지역요인 | 사례와 비교표준지는 지역요인 동일함.(1.000) | | | | | | |
| 개별요인 | 가로 조건 | 접근 조건 | 환경 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | 개별요인 비교치 |
| | 1.00 | 0.98 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.980 |
| 결정의견 | 표준지B는 사례#4 대비 접근조건(인근교통시설과의 거리 및 편의성 등)에서 열세함. | | | | | | |

④ 그 밖의 요인 보정치의 결정

그 밖의 요인 보정치는 상기와 같이 산정되었으며, 인근 유사 토지의 정상적인 지가수준, 인근지역 및 동일 수급권내 유사지역의 거래사례 및 지가동향 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 결정함.

| 표준지 | 소재지 지번 | 용도지역 | 그 밖의 요인결정 |
|-----|-------------------------|-----------|-----------|
| A | 인천광역시 중구 신흥동3가 12-20 | 일반상업지역 | 2.38 |
| B | 인천광역시 중구 선화동 5-21 | 제2종일반주거지역 | 1.43 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 주된 방법에 의한 토지단가 (공시지가 기준법)

| 기호 | 표준지 | 공시지가 (원/㎡) | 시점 수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 그 밖의 요인 | 산출단가 (원/㎡) | 시산가액 (원/㎡) | 비고 |
|----|-----|---------------|----------|----------|----------|---------------|---------------|---------------|----------|
| 1 | A | 1,018,000 | 0.99946 | 1.000 | 1.000 | 2.38 | 2,421,532 | 2,420,000 | 일반 상업 |
| 1 | B | 1,037,000 | 1.00177 | 1.000 | 1.000 | 1.43 | 1,485,535 | 1,490,000 | 2종 일주 |

(2) 다른 감정평가방법에 따른 토지가격산출 (거래사례비교법)

1) 사례선정

(출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계 등)

| 구분 | 소재지 | 용도지역 | 지목 | 토지 면적 (㎡) | 건물 면적 (㎡) | 거래금액(원) (토지단가 원/㎡) | 거래시점 |
|----|--|------|----|-----------------|-----------------|----------------------------|------------|
| #5 | 송의동 170-71 | 일반상업 | 대 | 51.2 | 139.32 | 200,000,000 (3,300,000) | 2023.03.25 |
| | 건물금액 : [1981.02.05. 사용승인] 1,400,000원/㎡x8년/50년x139.32㎡ ≒ 31,207,680 | | | | | | |
| | 토지단가 : 168,792,320 / 51.2 ≒ 3,300,000원/㎡ | | | | | | |

| 구분 | 소재지 | 용도지역 | 지목 | 토지 면적 (㎡) | 건물 면적 (㎡) | 거래금액(원) (토지단가 원/㎡) | 거래시점 |
|----|--|------|----|-----------------|-----------------|----------------------------|------------|
| #6 | 선화동 21-9 | 2종일주 | 대 | 99.3 | 150.84 | 200,000,000 (1,610,000) | 2023.10.24 |
| | 건물금액 : [1982.07.03. 사용승인] 1,200,000원/㎡x10년(관찰감가)/45년x150.84㎡ ≒ 40,224,000 | | | | | | |
| | 토지단가 : 159,776,000 / 99.3 ≒ 1,610,000/㎡ | | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

거래사례의 선정은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건(위치적 유사성, 물적 유사성, 시점수정 및 사정보정의 가능성)의 거래사례 #5(일반상업), #6(2종일주)을 본건에 각각 적용 선정하였음.

2) 사정보정

거래사례에 거래사례 당사자의 특수한 사정 또는 개별적 동기가 개재되어 있을 경우 사정이나, 조건 등이 없는 상태로 이를 적정하게 보정하는 것을 사정보정이라 하며, 상기 채택된 사례는 정상적인 거래로 판단되어 사정보정은 불필요한 것으로 판단하였음.(1.000)

3) 시점수정치

(사례 #5)- 지가변동률

| 인천광역시 미추출구 (23.03.25~25.04.16) | | |
|--------------------------------|----------|---------|
| 용도지역 | 지가변동률(%) | 비고 |
| 상업지역 | 2.424 | 1.02424 |

(사례 #6)- 지가변동률

| 인천광역시 중구 (23.10.24~25.04.16) | | |
|------------------------------|----------|---------|
| 용도지역 | 지가변동률(%) | 비고 |
| 주거지역 | 2.249 | 1.02249 |

4) 지역요인 비교 : 인근지역 내 소재하여 지역요인은 동일 유사함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인 비교

| 구분 | 가로 조건 | 접근 조건 | 환경 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | 개별요인 비교치 |
|-------------------------|----------------------------------|-------|-------|-------|--------|-------|----------|
| 기호1 (일반상업)/ 사례 #5 | 0.72 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.720 |
| 비고 | 본건은 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세함. | | | | | | |

| 구분 | 가로 조건 | 접근 조건 | 환경 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | 개별요인 비교치 |
|-------------------------|----------------------------------|-------|-------|-------|--------|-------|----------|
| 기호1 (2종일주)/ 사례 #6 | 0.92 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.920 |
| 비고 | 본건은 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세함. | | | | | | |

6) 비준가격

| 기호 | 거래 사례 | 사례단가 (원/㎡) | 사정 보정 | 시점 수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 산출단가 (원/㎡) | 시산가액 (원/㎡) | 비고 |
|----|-------|------------|-------|---------|-------|-------|------------|------------|-------|
| 1 | #5 | 3,300,000 | 1.000 | 1.02424 | 1.000 | 0.720 | 2,433,594 | 2,430,000 | 일반 상업 |
| 1 | #6 | 1,610,000 | 1.000 | 1.02249 | 1.000 | 0.920 | 1,514,512 | 1,510,000 | 2종 일주 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 시산가격조정 관련사항 - 합리성 검토

1) 시산가액 조정의 개념

시산가액의 조정은 각각의 평가방법에 의하여 결정된 시산가액에 대상물건의 특성 및 평가 목적, 자료분석 및 시장상황 등을 종합적으로 고려하여 최종적으로 감정평가액을 도출하는 과정을 말함.

2) 각 감정평가방법에 의한 시산가액

| 기 호 | 공시지가 기준법 기준단가(원/㎡) | 다른 감정평가방법 기준단가(원/㎡) |
|-------------|-----------------------|------------------------|
| 1 (일반상업) | 2,420,000 | 2,430,000 |
| 1 (2종일주) | 1,490,000 | 1,510,000 |

3) 시산가액 조정 검토의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 평가목적 등을 고려할 때, 그 합리성이 인정되는 바 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 평가액을 결정함.

(4) 감정평가가액 결정

| 기호 | 면적(㎡) | 단가(원/㎡) | 감정평가액(원) |
|-------------|-------|-----------|-------------|
| 1 (일반상업) | 73.5 | 2,420,000 | 177,870,000 |
| 1 (2종일주) | 25 | 1,490,000 | 37,250,000 |
| 합 계 | | | 215,120,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 건물 감정평가액 산출과정

(1) 주된 방법에 따른 건물가격산출(원가법)

1) 평가대상 건물

| 일련번호 2 | | 구조 : 목조 아연즙지붕 | | | | |
|----------|---------|---------------|---------|------|-----|---------|
| 대지면적 (㎡) | 건폐율 (%) | 연면적 (㎡) | 용적률 (%) | 층수 | 주용도 | 사용승인 일자 |
| - | - | 36.36 | - | 지상1층 | 주택 | - |

2) 재조달원가산정

가. 표준단가

(출처 : 2024년 건물신축단가표)

| 용도 | 분류 번호 | 구조 | 급수 및 표준단가 (단위: 1,000원/㎡) | | | | | 내용 연수 |
|------|---------|--------------|--------------------------|-------|-------|-------|-----|---------------|
| | | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| 일반주택 | 1-1-1-1 | 목조/시멘트기 와잇기 | - | 1,425 | 1,301 | 1,089 | 869 | 30 (25~35) |
| 일반창고 | 5-1-1-1 | 목조/소골슬레 이트잇기 | - | - | - | 624 | 462 | 25 (20~30) |

나. 부대설비 보정단가

| 부대시설 항목 | 설비내역 | 보정단가(원/㎡) |
|-----------|----------------|-----------|
| 위생설비, 급배수 | 기본적인 위생설비 등 | 재조달원가에 포함 |
| 냉, 난방설비 | 기본적인 냉, 난방설비 등 | |
| 기타 설비 | 승강기 설비 등 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 재조달원가 산정

재조달원가란 본건을 기준시점에서 원시적으로 재생산 또는 재취득하는 데 필요한 적정 원가의 총액으로 상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 평가목적 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

| 구분 | 구조 | 용도 | 층 | 기준단가 (원/㎡) | 보정단가 (원/㎡) | 재조달원가 (원/㎡) |
|----------|-------------|----|----|---------------|---------------|----------------|
| 2 | 목조 아연즙지붕 | 주택 | 1층 | 700,000 | - | 700,000 |
| 제시 외㉠ | 목조 함석지붕 | 창고 | 1층 | 500,000 | - | 500,000 |

3) 감가수정

본건의 물리적, 기능적, 경제적 감가요인 등을 고려하여 정액법으로 감가수정 하였음.

| 구분 | 구조 | 층 | 사용승인일 | 내용 연수 | 유효 경과 연수 | 관찰감가 | 잔존 연수 | 비고 |
|----------|-------------|----|-------|----------|----------------|------|----------|----|
| 2 | 목조 아연즙지붕 | 1층 | - | 30 | - | 25 | 5 | - |
| 제시 외㉠ | 목조 함석지붕 | 1층 | - | 30 | - | 25 | 5 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 건물 시산가액

| 구분 | 층 | 재조달원가 (원/㎡) | 적용단가 (원/㎡) | 사정면적 (㎡) | 평가액(원) |
|------|----|----------------|---------------|-------------|-----------|
| 2 | 1층 | 700,000 | 117,000 | 36.36 | 4,254,120 |
| 제시외㉠ | 1층 | 500,000 | 83,000 | 27 | 2,241,000 |
| 합 계 | | | - | 63.36 | 6,495,120 |

(2) 다른 방법에 따른 건물가격산출

건물의 경우 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 타당하지 않은 것으로 판단되는바, 원가법으로 감정평가 하였음.

(3) 시산가액 조정 관련사항

가. 시산가액의 조정의 개념

시산가액의 조정은 각각의 평가방법에 의하여 결정된 시산가액에 대상물건의 특성 및 평가 목적, 자료분석 및 시장상황 등을 종합적으로 고려하여 최종적으로 감정평가액을 도출하는 과정을 말함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 각 감정평가방법에 의한 시산가액

| 기 호 | 층 | 원가법에 의한 시산가액 (원) | 다른 감정평가방법에 의한 시산가액 (원) |
|------|----|------------------|------------------------|
| 2 | 1층 | 4,254,120 | - |
| 제시외㉠ | 1층 | 2,241,000 | |

다. 시산가액 조정 검토의견

본건은 다른 감정평가방법의 적용이 곤란하여 『 감정평가에 관한 규칙 』 제15조에 의거 주된 감정평가방법인 원가법 기준 시산가액을 본건 건물의 감정평가액으로 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정의견

본건 토지는 공시지가 기준법을 기준으로 인근에 소재하는 용도지역, 지목 및 이용 상황 등이 동일 또는 유사한 표준지 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동을 및 당해 토지의 위치, 형상, 환경, 이용 상황, 공법상 제한사항 등 기타 가격 형성상의 제 요인 등을 종합 참작하여 결정하였으며, 거래사례 등으로 그 밖의 요인을 조정하였는바 합리성 인정되며, 본건 건물은 건물만의 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려워 감정평가에 관한 규칙 제15조에 근거 원가법으로 감정평가 하였음.

2. 감정평가액 결정

| 기호 | 면적(㎡) | 단가(원/㎡) | 감정평가액(원) | 비고 |
|------|-------|-----------|-------------|------|
| 1 | 73.5 | 2,420,000 | 177,870,000 | 일반상업 |
| 1 | 25 | 1,490,000 | 37,250,000 | 2종일주 |
| 2 | 36.36 | 117,000 | 4,254,120 | - |
| 제시외㉠ | 27 | 83,000 | 2,241,000 | - |
| 합 계 | | | 221,615,120 | - |

토지건물감정평가명세표

| 일련 번호 | 소재지 | 지번 | 지목 용도 | 용도지역 및 구조 | 면적 (㎡) | | 감정평가액 | | 비고 |
|-------------|----------------------|---------------|----------|-------------------------|--------|-------|-----------|----------------|---------------------------|
| | | | | | 공부 | 사정 | 단가 | 금액 | |
| 1 | 인천광역시 중구 신흥동3가 | 11-54 | 대 | 일반상업지역 제2종일반 주거지역 | 98.5 | 73.5 | 2,420,000 | 177,870,000 | 일반상업 부분 |
| | | | | | | 25 | 1,490,000 | 37,250,000 | 2종일주 부분 |
| 2 | 인천광역시 중구 신흥동3가 | 11-54 위 지상 | 주택 | 목조 함석지붕 단층주택 | 36.36 | 36.36 | 117,000 | 4,254,120 | 관찰감가 700,000 x 5/30 |
| | 1층 | | | | | | | | |
| 소계 | | | | | | | | ₩219,374,120 | |
| (제시외건물) | | | | | | | | | |
| ㉠ | 동소 | 11-54 위 지상 | 건물 1층 | 목조 함석지붕 | (27) | 27 | 83,000 | 2,241,000 | 관찰감가 500,000 x 5/30 |
| 소계 | | | | | | | | ₩2,241,000 | 가 |
| 합 계 | | | | | | | | ₩221,615,120.- | |
| < 이 하 여 백 > | | | | | | | | | |

토지감정평가요항표

| | | |
|--------------|---------------------|------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 인접 도로상태 | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교통 상황 | 5. 도시계획관계 및 공법상제한상태 | 8. 임대관계 |
| 3. 형태 및 이용상황 | 6. 제시목록외의 물건 | 9. 기타 |

1. 위치 및 주위환경

본건은 인천광역시 중구 신흥동3가 소재 "신광초등학교" 북동측 인근에 위치하며 인근은 주택, 근린생활시설이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

2. 교통 상황

본건 인근까지 차량출입 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통상황은 보통임.

3. 형태 및 이용상황

인접도로 대비 등고 평탄한 부정형 토지로 건부지로 이용중임.

4. 인접 도로상태

서측으로 약 2미터 도로와 접함.

5. 도시계획관계 및 공법상제한상태

일반상업지역(2017-08-28) , 제2종일반주거지역 , 방화지구, 상대보호구역(2024-12-26)(교육환경보호구역 재설정고시(광성중,광성고))<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 특별관리해역(시화호-인천연안(2007.04.16.))<해양환경관리법>

6. 제시목록 외의 물건

-

토지감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경
2. 교통 상황
3. 형태 및 이용상황

4. 인접 도로상태
5. 도시계획관계 및 공법상제한상태
6. 제시목록외의 물건

7. 공부와의 차이
8. 임대관계
9. 기타

7. 공부와의 차이

-

8. 임대관계

-

9. 기타

-

건물감정평가요항표

- | | | |
|---------------|---------------|---------|
| 1. 건물의 구조 | 4. 기타설비 | 7. 임대관계 |
| 2. 이용상태 | 5. 부합물 및 종물관계 | 8. 기타 |
| 3. 위생 및 냉난방설비 | 6. 공부와의 차이 | |

1. 건물의 구조

목조 아연즙지붕 단층 건물로서,

외벽 : 페인팅 등 마감

내벽 : 페인팅 등 마감

2. 이용상태

주택(현황 공실)임.

3. 위생 및 냉난방설비

-

4. 기타 설비

-

5. 부합물 및 종물관계

'지적개황도' 및 '건물개황도' 참조

6. 공부와의 차이

-

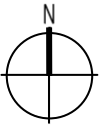
7. 임대관계

-

8. 기타

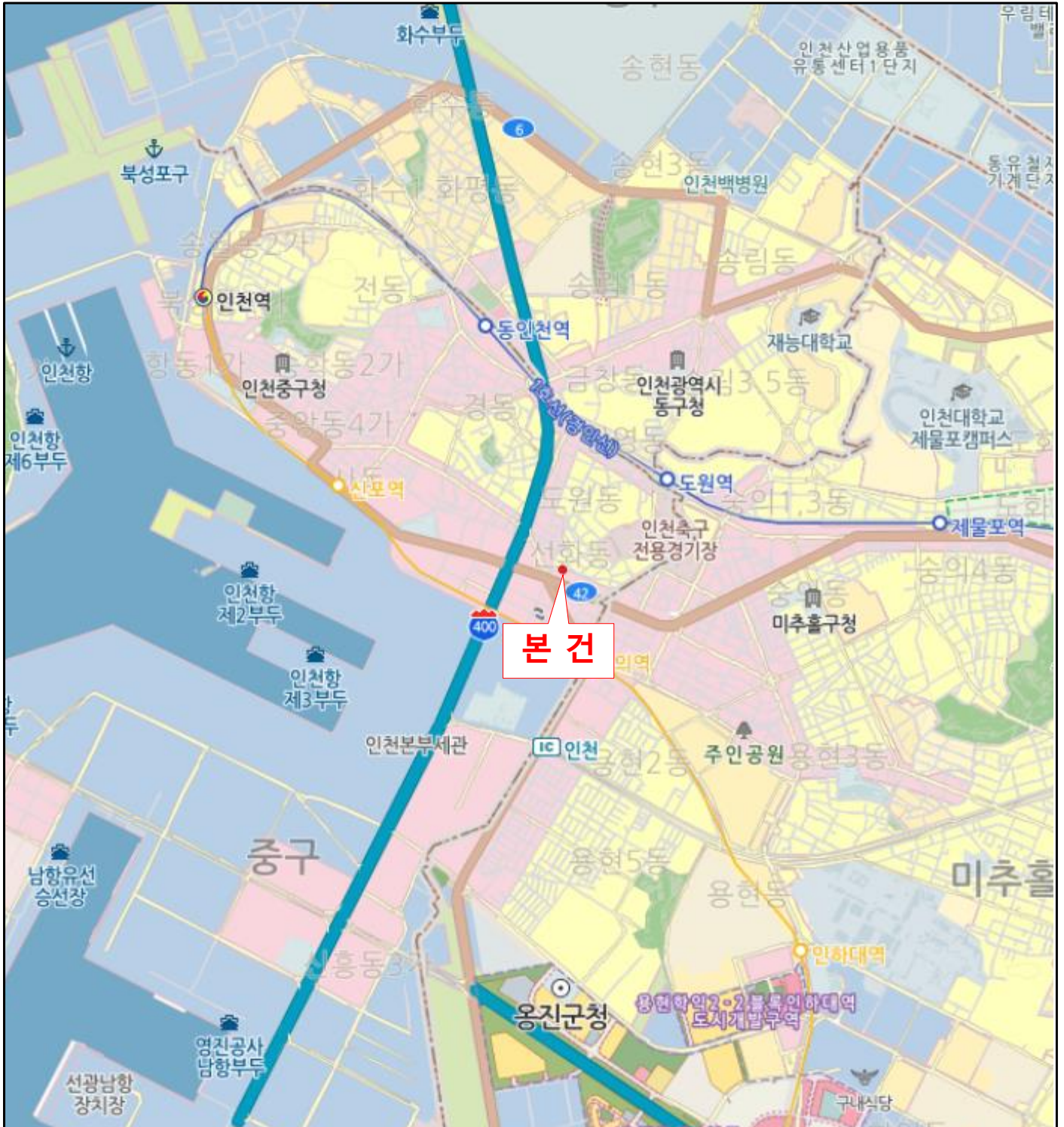
-

광역위치도

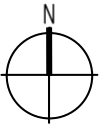


소재지

인천광역시 중구 신흥동3가 11-54

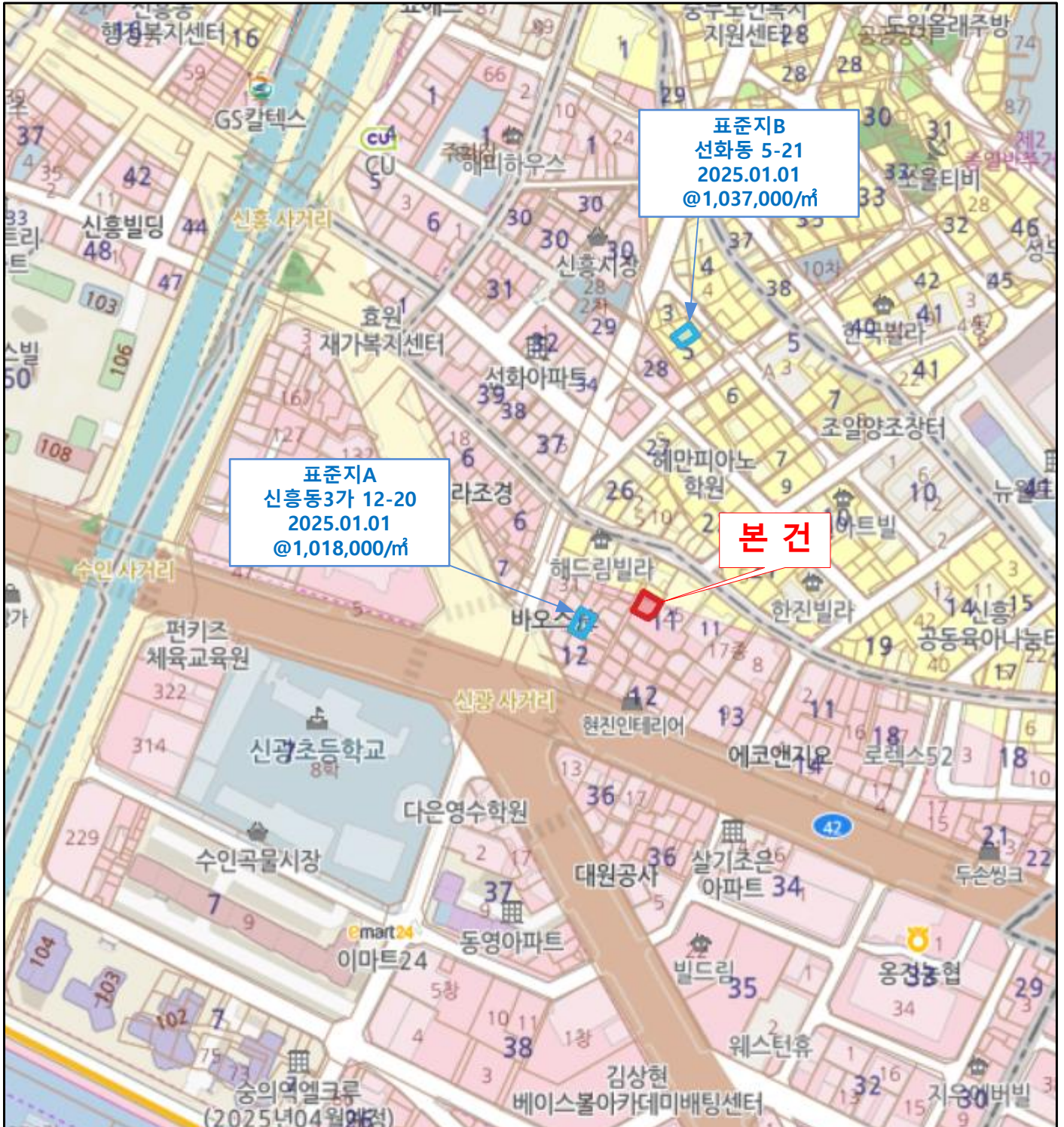


상세 위치도



소재지

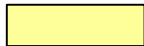






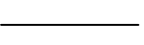
인천광역시 중구 신흥동3가 11-54



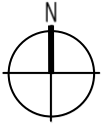
지 적 개 황 도

인천광역시 중구 신흥동3가 11-54

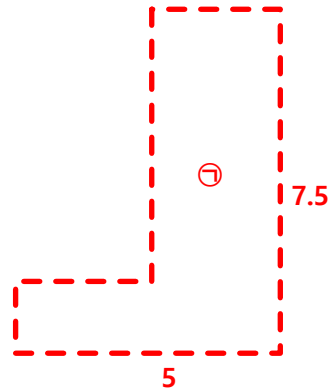


- | | | | |
|---|--|--|---|
|  도로선 |  평가건물1층 |  평가건물3층이상 |  제시외건물 |
|  평가대상토지 |  평가건물2층 |  도로저축선 |  지적경계선 |

건물개황도



인천광역시 중구 신흥동3가 11-54



<제시외건물>
⊕ : 목조/함석지붕,
약27㎡

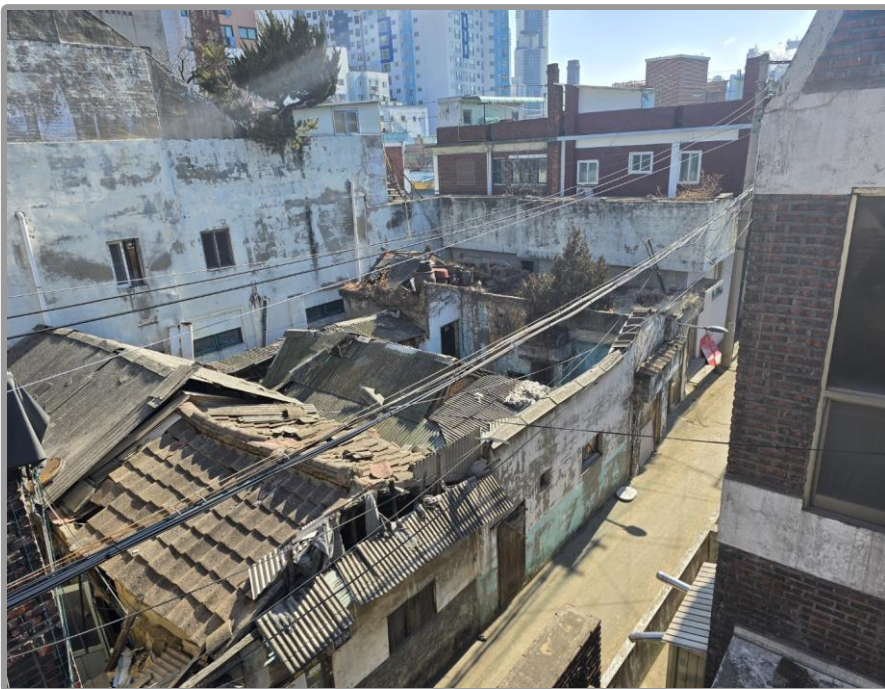
사 진 용 지

소재지

인천광역시 중구 신흥동3가 11-54



[01.본건 전경]



[02.본건 전경]

사 진 용 지

소재지

인천광역시 중구 신흥동3가 11-54



[03.진입로 사진]



[04.주위환경]

사 진 용 지

소 재 지

인천광역시 중구 신흥동3가 11-54



[05.본건 내부 전경]



[06.제시외㉠ 사진]