

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이재훈 외 1명
소유물건(2025타경508098)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 이상규

감정평가서번호: k2503-1-1255

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.

코아감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이희선

감정평가액	찰억이천팔백구십칠만오천이백원정(₩728,975,200.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이상규		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매11계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이재훈 외 1명 (2025타경508098)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.03.27	2025.03.27	2025.04.02	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	건물	130.24	건물	130.24	-	62,515,200
	토지	714	토지	714	-	665,500,000
	제시외건물	(32)	제시외건물	32	-	960,000
합계					₩728,975,200	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 중구 남북동 소재 “용유중학교” 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지·건물)으로서, 인천지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 03월 27일로 하였음.

나. 실지조사 · 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2025년 03월 26일 ~ 2025년 03월 27일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

3. 기준가치

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치”로 감정평가 하였음.

4. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

가. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

5. 감정평가 방법

가. 감정평가 법적 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 규정 및 감정평가 제 이론에 의거 감정평가 하였음.

나. 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 개별요인 비교, 그 밖의 요인을 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 공시지가기준법으로 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방법(거래사례비교법)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

다. 건물

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

라. 제시외 건물

제시외 건물은 현황 구조, 용도, 사용자재, 시공정도 및 관리상태 등을 종합참작하여 원가법으로 감정평가 하되, 개략적인 실측후 관찰감가법을 병용하여 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 사항

가. 임대관계 및 내부구조도

본건 현장 조사시 폐문 및 소유자, 이해관계인 부재로 인하여 임대관계 및 내부확인이 불가능 하였는바, 내부구조 및 이용상황은 공부자료 및 외부관찰 등을 참고하여 작성하였으며, 실제와 상이할수 있으니 업무 진행시 참고하시기 바람.

나. 기타 참고사항

- ① 본건에 대한 소재지, 지번, 지목, 면적, 구조 등은 귀 제시목록 및 건축물대장 등에 의거함.
- ② 본건 기호1 건물은 일반건축물대장상[용도: 일반음식점, 면적: 65.12㎡ 및 용도: 사무소, 면적: 65.12㎡]로 기재되어 있으나, 건물전체가 현황 “주거용” 인 것으로 조사되어 건축물대장상 용도에도 불구하고 현황이 “주거용” 인점을 고려하여 건물평가 하였으니 업무진행시 참고하시기 바랍니다.
- ③ 본건 기호2 지상에 제시외건물 ㉠(비닐하우스, 창고, 약 32㎡)이 소재함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건 개요

1. 대상물건 개황

소재지		인천광역시 중구 남북동							
토지	기호	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡) [2024.01.01]
	2	411-1	대	694	주거용	자연녹지	소로 한면	부정형 평지	654,200
	3	411-3	도로	20	도로 등	자연녹지	소로 한면	부정형 평지	196,800
	합 계			714	-				
건물	기호	지번	주용도	구조		연면적 (㎡)	층수	사용승인일	
	1	411-1 위지상	제2종근린 생활시설	경량철골구조 기타지붕		130.24	지상1층	2008.07.17	
	합 계					130.24	현황은 “주거용” 임		
제시외 건물	기호	주용도		구조		연면적 (㎡)	비 고		
	㉠	창고		비닐하우스		32	기호2지상 소재		
	합 계					32	-		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 토지가액 산출근거

1. 토지감정평가액 산출 방법

토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 주된 감정평가방법인 공시지가기 준법으로 감정평가 하되, 다른 감정평가방식에 속한 거래사례비교법에 의한 시산 가액과 비교하여 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였음.

2. 공시지가기준법에 의한 토지가액 산정

가. 감정평가 방법

감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용 가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대 상토지의 가액을 산출함.

나. 비교표준지 선정

1) 선정 기준

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 감정평가 대상토지와 인근지역에 소재한 표준지 중에서 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거 나 비슷한 <표준지 A>를 비교표준지로 선정함.

2) 비교표준지 공시지가

[공시기준일: 2025년 01월 01일]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	남북동 430-1	대	450	단독주택	자연녹지	소로한면	부정형 평지	583,700

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

1) 지가변동률

[인천광역시 중구 녹지지역]

기 간	지가변동률	비 고
2025.01.01 ~ 2025.02.28	0.151%	2025년 02월까지 누계
2025.02.01 ~ 2025.02.28	0.053%	2025년 02월분
누 계 (2025.01.01 ~ 2025.03.27)	0.202% (1.00202배)	$(1 + 0.00151) \times (1 + 0.00053 \times 27/28) \approx 1.00202$

※ 2025년 02월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 직전월의 지가변동률을 연장 적용함.

2) 생산자물가상승률(총지수)

기준시점	2025.02	120.33			
-----	-----	≙	-----	≙	1.00678
기초시점	2024.12	119.52			

3) 시점수정치 결정

생산자물가상승률은 일반재화에 대한 전국적인 가격변동을 나타내는 것으로서, 지역적인 지가변동 추이를 보다 잘 반영하고 있는 지가변동률을 시점수정치로 결정하였음. (1.00202)

라. 지역요인 비교

본건은 비교표준지와 상호 인근지역 내에 소재하는 바, 지역요인은 서로 유사함. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

[주택지대]

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	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
획지조건	면적, 점면너비, 깊이, 형상 등	면적, 점면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

2) 개별요인 비교

기호	비교 표준지	조 건						격차율
		가로	접근	환경	획지	행정적	기타	
2	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

본건은 비교표준지와 비교시 제반조건에서 대체로 유사함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	비교 표준지	조 건						격차율
		가로	접근	환경	획지	행정적	기타	
3	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	0.330

본건은 비교표준지와 비교시 제반 조건에서 대체로 유사하나, 본건은 “도로”로서, 비교표준지 대비 기타조건에서 열세함.

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례(1998.07.10. 선고 98두 6067등), 국토교통부 유권해석(건설교통부 토정 30241-36538, 1991.12.28.) 등의 취지에 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 감정평가사례

[출처: 한국감정평가사협회 KAPAHUB]

기호	소재지	지목 (현황)	토지면적 (㎡)	용도 지역	도로 교통	토지단가 (원/㎡)	감정평가목적
							기준시점
가	중구 남북동 461-*	대 (단독주택)	752	자연녹지	소로한면	965,000	담보
							2023.05.23
나	중구 남북동 477-*	대 (주상용)	625	자연녹지	소로한면	906,000	담보
							2024.11.22
다	중구 남북동 551-*	대 (주상용)	565	자연녹지	중로각지	1,280,000	시가참조
							2023.11.18

※ 상기 감정평가사례의 구체적인 지번은 개인정보차원에서 미상 처리하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근지역 유사 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계 KAIS]

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	매매시점	매매금액 (원)	매매단가 (원/㎡)
#1	중구 남북동	400-*	대	159	자연 녹지	2025.3.6	206,960,000	913,106
	*건물 내역: 주상용, 철근콘크리트구조, 사용승인일:2007.12.12 *건물가격 = 1,000,000원/㎡ x 33/50 x 93.6㎡ ≒ 61,776,000원 *토지단가 = (206,960,000 - 61,776,000) ÷ 159 ≒ 913,106원/㎡							
#2	중구 남북동	922-*	대	315	자연 녹지	2025.2.17	310,000,000	984,126
	*토지만 거래							
#3	중구 남북동	417-**	대	31	자연 녹지	2023.11.13	30,000,000	967,741
	*토지만 거래							

※ 상기 거래사례의 구체적인 지번은 개인정보차원에서 미상 처리하였음.

4) 인근지역 유사 지가수준

용도지역	도로 교통	지가수준(원/㎡)	비 고
자연녹지	소로변	약 @900,000원/㎡ ~ @1,000,000원/㎡ 수준	본건 일대 인근 토지

5) 본건 매매 내역 (최근 5년 이내)

[출처: 등기사항전부증명서]

구 분	매매일자	매매가격(원)	비 고
-	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 본건 감정평가 내역 (최근 5년 이내)

[출처: 한국감정평가사협회 KPAHUB]

평가목적	기준시점	감정평가액(원)	비 고
담보	2021.01.07	642,913,200	남북동411-3(도로) 제외

7) 경매통계분석(2024.03.30.~2025.03.30.)

[출처: 경매정보태인]

기간	용도	인천		중구	
		평균 낙찰가율	낙찰건수	평균 낙찰가율	낙찰건수
최근 1년간 평균	단독주택	63.33%	38건	60.28%	7건
	대지	64.57%	51건	74.95%	9건

8) 격차율 산정

① 비교사례의 선정

상기 인근지역 내의 거래사례 및 감정평가사례 중 최근의 사례로서, 비교표준지와 제반 가격형성요인 등이 동일 또는 유사하여 비교가능성이 인정되는 <거래사례 “#1”>를 비교사례로 선정함.

② 산식

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 격차율 산정

구분		토지단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 ^㉔ 수정	지역 ^㉕ 요인	개별 ^㉖ 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율 산정
비교사례	#1	913,106	1.00	1.00042	1.00	1.040	950,029	1.624
표준지	A	583,700	-	1.00202	-	-	584,879	
<요인산정 내역>								
사정보정	-	1.00	비교사례는 정상적인 거래사례로 사정보정요인은 없음.					
㉔시점수정	지가변동률	1.00042	인천광역시 중구 녹지지역: 2025.3.6. ~ 2025.3.27					
㉕지역요인	-	1.00	인근지역에 위치하여 대등함.					
㉖개별요인	가로조건	1.00	표준지는 비교사례 대비 대체로 유사함.					
	접근조건	1.00	표준지는 비교사례 대비 대체로 유사함.					
	환경조건	1.00	표준지는 비교사례 대비 대체로 유사함.					
	획지조건	1.04	표준지는 비교사례 대비 형상, 면적 등에서 우세함.					
	행정적조건	1.00	표준지는 비교사례 대비 대체로 유사함.					
	기타조건	1.00	표준지는 비교사례 대비 대체로 유사함.					
	(요인소계)	1.040						

9) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 산정된 격차율은 인근 유사토지의 지가수준, 인근지역 유사 거래사례, 감정평가사례 및 기타 가격자료 등을 종합 참작해 볼 때, 적정한 것으로 판단되는 바, 그 밖의 요인을 62%로 상향 보정함. (1.62)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 토지단가 결정

기호	표준지공시지가 (원/㎡)		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
2	A	583,700	1.00202	1.00	1.000	1.62	947,504	950,000
3	A	583,700	1.00202	1.00	0.330	1.62	312,676	310,000

아. 공시지가기준법에 의한 토지가액

기 호		사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
토지	2	694	950,000	659,300,000	대
	3	20	310,000	6,200,000	도로
합 계		714	-	665,500,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례비교법에 의한 토지가액 산정

가. 감정평가 방법

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

나. 비교 거래사례 선정

1) 인근지역 유사 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계 KAIS]

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	매매시점	매매금액 (원)	매매단가 (원/㎡)
#1	중구 남북동	400-*	대	159	자연 녹지	2025.3.6	206,960,000	913,106
	*건물 내역: 주상용, 철근콘크리트구조, 사용승인일:2007.12.12 *건물가격 = 1,000,000원/㎡ x 33/50 x 93.6㎡ ≒ 61,776,000원 *토지단가 = (206,960,000 - 61,776,000) ÷ 159 ≒ 913,106원/㎡							
#2	중구 남북동	922-*	대	315	자연 녹지	2025.2.17	310,000,000	984,126
	*토지만 거래							
#3	중구 남북동	417-**	대	31	자연 녹지	2023.11.13	30,000,000	967,741
	*토지만 거래							

※ 상기 거래사례의 구체적인 지번은 개인정보차원에서 미상 처리하였음.

2) 거래사례 선택사유

인근지역 내에 소재하는 최근의 거래사례로서, 주변 시세 및 평가사례 등에 비춰볼 때 정상적인 거래로 인정되며, 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역 요인, 개별요인 등이 동일 또는 유사하여 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 <거래사례 #2>를 비교사례로 선택하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (1.00)

라. 시점수정

해당 시군구	용도지역	기 간	지가변동률
인천광역시 중구	녹지지역	2025.02.17 ~ 2025.03.27	0.074% (1.00074)

마. 지역요인 비교

본건은 비교사례와 상호 인근지역 내에 소재하는 바, 지역요인은 서로 유사함. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

[주택지대]

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	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
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

2) 개별요인 비교

기호	비교 사례	조 건						격차율
		가로	접근	환경	획지	행정적	기타	
2	#2	1.00	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	0.970

본건은 비교사례와 비교시 제반조건에서 대체로 유사하나, 접근조건(공공 및 편의시설과의 접근성 등)에서는 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	비교 사례	조 건						격차율
		가로	접근	환경	획지	행정적	기타	
3	#2	1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	0.33	0.320

본건은 비교사례와 비교시 제반조건에서 대체로 유사하나, 접근조건(공공 및 편익시설과의 접근성 등) 및 기타조건(본건은 “도로”)에서는 열세함.

사. 토지단가 결정

기호	비교사례	토지단가 (원/㎡)	사정 보정	시정 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
2	#2	984,126	1.00	1.00074	1.00	0.970	955,309	960,000
3	#2	984,126	1.00	1.00074	1.00	0.320	315,153	320,000

아. 거래사례비교법에 의한 토지가액

기 호		사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
토지	2	694	960,000	666,240,000	대
	3	20	320,000	6,400,000	도로
합 계		714	-	672,640,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시산가액의 검토 및 결정

가. 각 방법에 의해 산정된 토지 시산가액

구 분		공시지가기준법 (원)	거래사례비교법 (원)	비고
토지	2	659,300,000	666,240,000	대
	3	6,200,000	6,400,000	도로

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

구 분		사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	2	694	950,000	659,300,000	대
	3	20	310,000	6,200,000	도로
합 계		714	-	665,500,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 건물가액 산출근거

1. 감정평가 방법

건물가액은 그 구조, 규모, 사용자재, 시공 상태, 부대설비, 내구연한, 이용상태, 관리상태 및 유용성 등을 종합 참작하여 원가법을 적용하였으며, 대상 건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정함.

2. 재조달원가의 산정

1) 표준단가 결정

(1) 한국부동산연구원 건축물 재조달원가

[건축물 재조달원가(2024년 01월 기준)]

분류번호	용도	구조	급수	내용연수	표준단가
01-06-08-06	일반주택	경량철골조 / 경량철골지붕틀	3급	35년 (30~40)	928,000
01-06-08-06	일반주택	경량철골조 / 경량철골지붕틀	4급	35년 (30~40)	733,000

(2)표준단가 결정

기호	층수	용도	구조	재조달원가(원/㎡)
1	1층	주택	경량철골구조 기타지붕	750,000

2) 부대설비 보정단가 결정

본건 건물에 설치된 전기설비, 위생설비 등 부대설비 내역을 종합적으로 참작하여 부대설비 보정단가를 아래와 같이 결정함.

구분	난방 설비	위생/급배수 설비	화재탐 지설비	승강기 설비	소화전 설비	기타 설비	합계 (원/㎡)
1층	30,000	20,000	-	-	-	-	50,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 재조달원가 산정

건물의 적용 재조달원가는 본건 건물의 구조, 규모, 사용자재, 시공의 질과 상태, 부대설비, 노후화 정도, 양식의 구식과 등을 종합적으로 고려하고 상기 예시된 건축물 신축단가 및 최근의 신축사례 등을 종합적으로 참작하여 아래 표와 같이 결정함.

기호	구분 (층수)	용도	구조	사용 승인일	표준단가 (원/㎡)	부대설비 보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	비고
1	1층	일반 음식점	경량철골조 기타지붕	2008.7.17	750,000	50,000	800,000	현황 주택
1	1층	사무소	경량철골조 기타지붕	2008.7.17	750,000	50,000	800,000	현황 주택

3. 감가수정 및 건물단가의 결정

감가수정이란 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 말하며, 본건은 “감정평가에 관한 규칙” 제15조에 의거하여 경제적 내용연수를 기준으로 정액법을 적용하되 관찰감가법을 병용하여 건물단가를 산정하였음.

기호	구분	용도	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과연수		잔존 가치율	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
					실제	유효			
1	1층	주택	800,000	40	16	16	24/40	480,000	480,000

4. 건물 감정평가액

기 호	구분 (층수)	용도	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1	1층	일반음식점	65.12	480,000	31,257,600	현황 “주택”
1	1층	사무소	65.12	480,000	31,257,600	현황 “주택”

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정

구 분		사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
건물	1 (일반음식점)	65.12	480,000	31,257,600	현황 “주택”
	1 (사 무 소)	65.12	480,000	31,257,600	현황 “주택”
	소 계	130.24	-	62,515,200	-
토지	2	694	950,000	659,300,000	대
	3	20	310,000	6,200,000	도로
	소 계	714	-	665,500,000	-
(제시외 건물)	㉠	32	30,000	960,000	참고(비닐하우스)
감정평가액 (합계)				₩728,975,200.-	-

2. 감정평가액 결정 의견

상기 감정평가액은 공시지가기준법에 의한 토지가액 및 원가법에 의한 건물가액으로서, 다른 감정평가방법 및 관련 자료 등에 의해 그 합리성이 인정되므로 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였음.

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 남북동 [도로명주소] 인천광역시 중구 남북로6번길 53	411-1 위 지상	제2종 근린생활 시설	경량철골구조 기타지붕, 단층 일반음식점 사무소	65.12 65.12	130.24	480,000	62,515,200	현황"주거용" 800,000 × 24/40
2	인천광역시 중구 남북동	411-1	대	자연녹지지역	694	694	950,000	659,300,000	
3	인천광역시 중구 남북동	411-3	도로	자연녹지지역	20	20	310,000	6,200,000	
소 계								₩728,015,200	
㉠	(제시외건물) 인천광역시 중구 남북동	411-1 위 지상	창고	비닐하우스	(32)	32	30,000	960,000	
합 계								₩728,975,200.-	
				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 남북동 소재 "용유중학교" 남서측 인근에 위치하고 주위는 단독주택, 농경지(전), 임야 등이 소재하는 근교 농촌지대로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하고, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통상황은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

-형태

기호(2),(3): 인접필지 대비 등고평탄한 부정형 토지임.

-이용상태

기호(2): 현황 "주거용 건부지" 로 이용중임.

기호(3): 기호2토지의 부속토지로서 현황 "도로 등" 으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건토지 남동측으로 노폭 약 8미터 내외의 포장도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

<기호(2), (3)>

자연녹지지역 , 성장관리계획구역(2025-02-14)(운북4지구 지적재조사사업 완료에 따른 지형도면 변경고시), 장애물제한표면구역(2012-06-11)(수평표면)<공향시설법>, 성장관리권역(2017-07-18)<수도권정비계획법>

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

없음.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

경량철골구조 기타지붕 지상1층 건물로서,
(사용승인일: 2008.07.17)
외벽: 목조치장 마감.
창호: 하이샤시 창호임.

(2) 이용상태

주거용(원룸형태:4개호)으로 이용중임.

(3) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급·배수설비, 난방설비, 전기설비 등이 구비되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

본건토지 기호(2)지상에 제시외건물(㉠: 비닐하우스, 창고, 약32㎡)이 소재함.

(5) 공부와의 차이

본건건물(기호1)은 일반건축물대장상 [용도:일반음식점, 면적:65.12㎡ 및 용도:사무소, 면적:65.12㎡]기재되어 있으나, 건물(기호1) 전체 현황은 "주거용" 으로 이용중임.

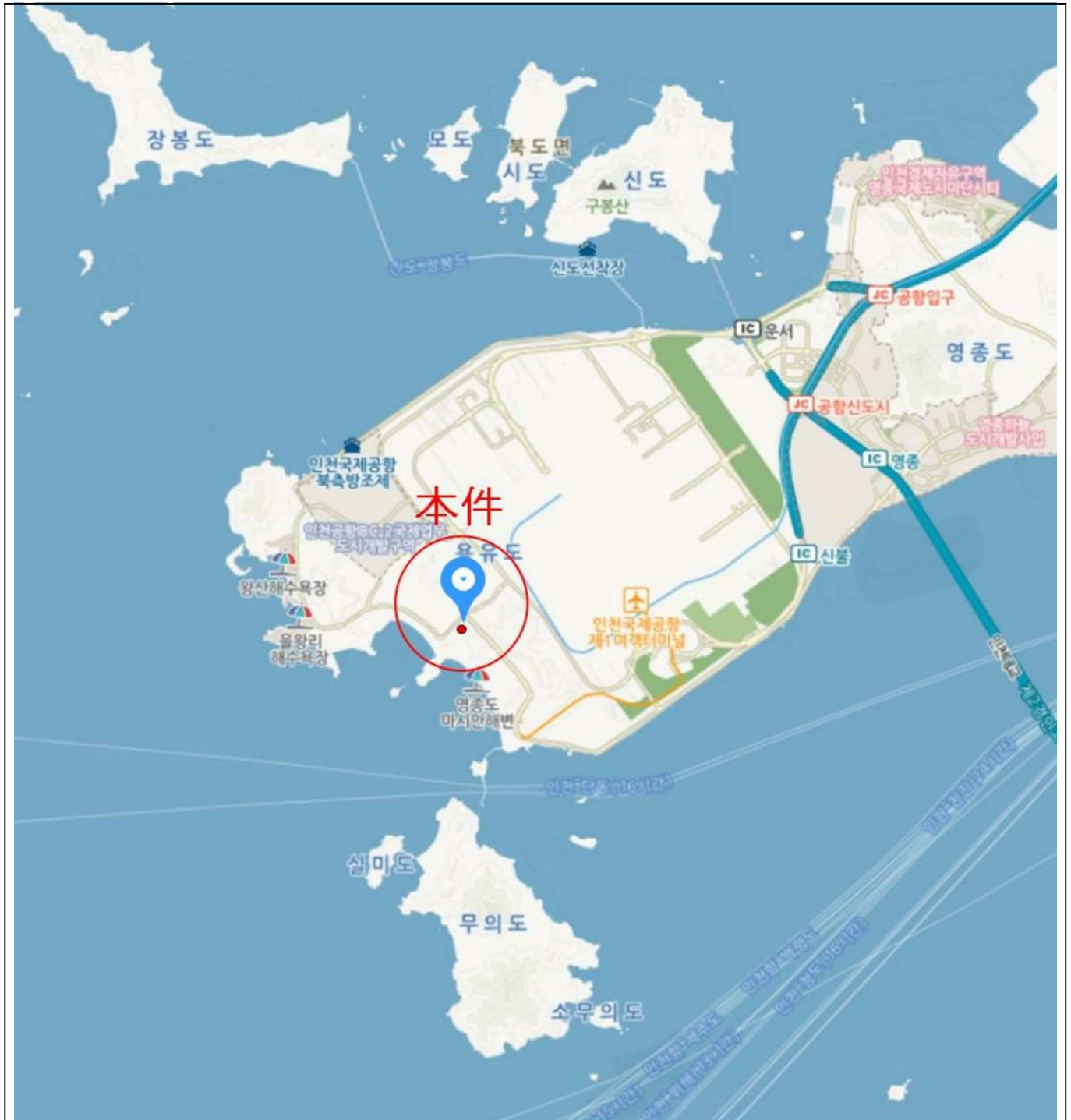
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지	인천광역시 중구 남북동 411-1외
-----	---------------------



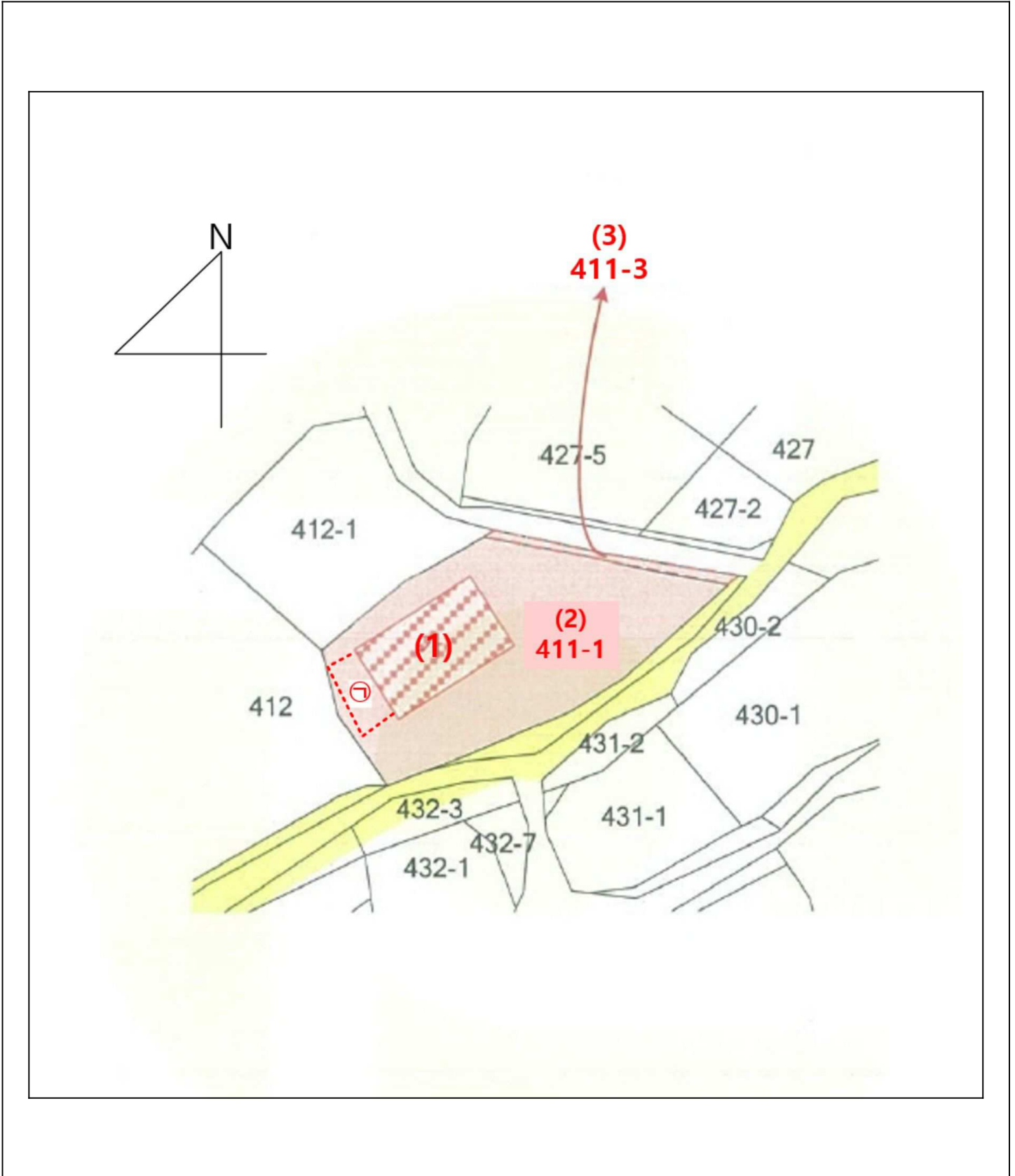
상세위치도



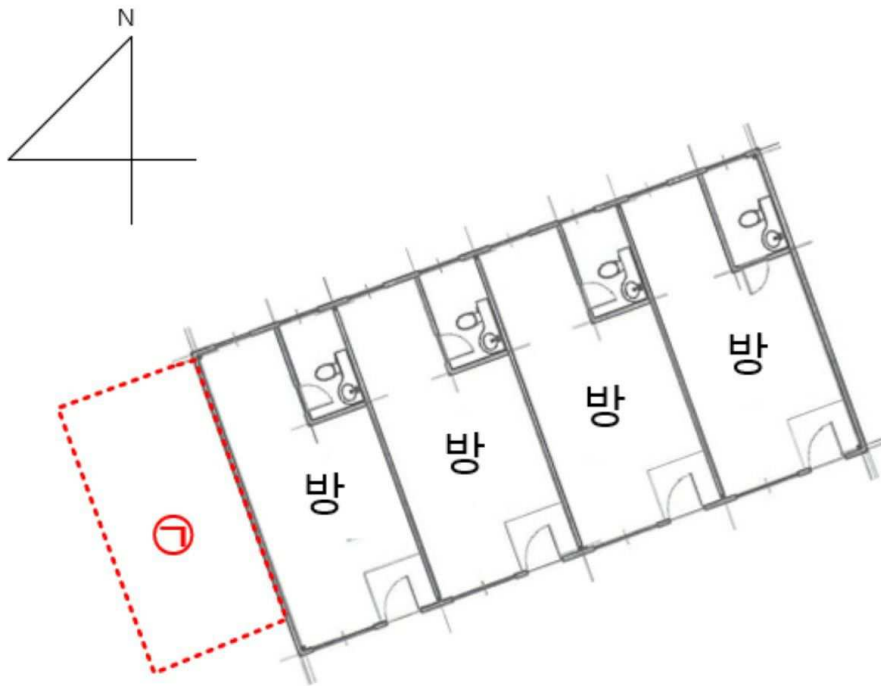
소재지 인천광역시 중구 남북동 411-1외



지 적 개 황 도



건물개황도



<면적산출근거>

기호(1) 1층 : $14.8 \times 8.8 = 130.24\text{m}^2$

<제시외건물>

㉠ 비닐하우스 (참고) : 약 32m^2



(1, 2) ()



(3)



()



()