

감정평가서

의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 한기철
건명	(가칭)송의4동 지역주택조합 추진위원회 소유물건(2024타경578825)
감정서번호	DS-241230-8001

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

도시감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사 (인)
변선보

감정평가액	삼십사억이백일십일만사천원정(₩3,402,114,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 한기철		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	(가칭)송의4동지역주택조합추진위원회 (2024타경578825)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.01.03	2025.01.02 ~ 2025.01.03	2025.01.06	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	4,094	토지	4,094	831,000	3,402,114,000
		이	하	여	백	
	합계					₩3,402,114,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 미추홀구 송의동 소재 '용정초등학교' 북서측 인근에 위치하는 토지에 대한 인천지방법원의 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 '시장가치' 를 기준으로 감정평가 함.
- 별도의 감정평가 조건은 없음

3. 기준시점 및 실지조사 기간

- 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 01월 03일을 기준시점으로 하였음.
- 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따른 실지조사기간은 2025년 01월 02일 ~ 2025년 01월 03일임.

4. 감정평가방법

- 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 공시지가기준법으로 감정평가하되, 인근 거래사례 및 평가선례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 그 밖의 사항

- 본건 부동산의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련공부에 의하였음.
- 본건은 지적경계가 불명확한 토지로서, 본건의 위치확인은 인근토지 및 지적도, 탐문조사 등을 통하여 개략적으로 위치를 확인하였는 바, 경매 진행시 잠조 및 재확인 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

1. 감정평가 대상 물건

가. 대상 토지의 개요

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	형상 지세	개별공시지가 (2024.01.01) (원/㎡)	비고
1	인천광역시 미추홀구 송의동 248-2	도로	4,094	준주거지역	도로	부정형 완경사	418,100	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 대상 물건에 대한 주된 감정평가 방법과 다른 감정평가방법

- ① 대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 의해 개별로 감정평가 함.
- ② 토지의 경우 「동 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법을 주된 방법으로 하여 감정평가하되, 「동 규칙」 제12조에 의해 다른 방법(거래사례비교법)으로 감정평가한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 토지감정평가액의 산출근거

1. 주된 감정평가 방법(공시지가 기준법)에 따른 산출 내역

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상토지의 가액으로 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

가. 비교표준지의 선정

1) 비교표준지 공시지가

(공시기준일:2024.01.01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도지역	도로 접면	형상 고저	공시지가 (원/㎡)
A	송의동 248-158	대	208	다세대	준주거지역	세각(가)	가장형 완경사	1,266,000

2) 선정의 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지(A)를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
기호 A 주거지역	1.533	인천광역시 미추홀구 (24.01.01~25.01.03) 2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 1.366 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.145 $(1 + 0.01366) * (1 + 0.00145 * 34/30)$ ≈ 1.01533

다. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하고 있어 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

조건	대항목	세항목	비교치	비교내역
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	상호 대등함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	상호 대등함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	상호 대등함.
	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, 오수처리 장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지	1.00	상호 대등함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제 의 정도	용도지역 지구, 구역 등, 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	상호 대등함.
기타 조건	기 타	장래의 동향 기타	0.33	본건은 현황 '도로' 임.
누계	1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 × 0.33		0.330	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 보정의 필요성.

「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제9조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항 제5호, 국토교통부 유권해석, 대법원 판례(92년 16300, 93.9.10선고) 등에 의거 인정되는 점을 참작하고 동일수급권을 포함한 인근 지역의 평가사례 및 인근 시세 등과의 형평성을 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

2) 인근 지역의 가격 조사 자료

- 인근 평가사례

기호	소재지	면적 (㎡)	용도지역 /지목	이용상황	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	개별공시지가 (원/㎡)
#1	송의동 248-***	238	준주거지역 /대	주거기타	법원 경매	2023.05.26	2,400,000	1,235,000
#2	송의동 248-***	258	준주거지역 /도	도로등	법원 경매	2024.02.24	811,000	415,400
#3	송의동 248-**	98.85	준주거지역 /대	단독주택	담보	2024.07.18	2,370,000	1,098,000

※ 자료 : 감정평가정보센터(한국감정평가사협회, 감정평가사례)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 인근 거래사례

기호	소재지 /지목	용도지역 이용상황	형상 지세	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	개별공시지가 (원/㎡)
#4	송의동 33-**- /대	준주거	사다리 완경사	322,897,040 (2,860,454)	2024.11.19	109	1,214,000
		단독주택			-	62.48	
	토지단가 배분	토지가격 : {322,897,040 - (800,000 × 10/45 × 62.48)} / 109 ≙ 2,860,454 (관찰감가 적용)					
#5	송의동 1*- /대	준주거	사다리 완경사	70,250,000 (2,801,037)	2024.07.29	25.08 (지분거래)	1,468,000
		다세대			-	-	
	토지단가 배분	토지가격 : 70,250,000 / 326 ≙ 2,801,037					
#6	송의동 248-**- /대	준주거	사다리 완경사	520,000,000 (2,169,523)	2024.10.04	184	1,151,000
		단독주택			1995.10.20	305.07	
	토지단가 배분	토지가격 : {520,000,000 - (900,000 × 22/50 × 305.07)} / 184 ≙ 2,169,523					

- 인근 토지의 가격수준

본건 인근 주거용 ‘토지’의 가격수준 : 약 2,000,000 ~ 3,000,000원/㎡ 내외
수준으로 조사되었음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 그 밖의 요인 보정치의 산정

상기 평가사례 및 거래사례 중에서 인근의 가격수준을 대표한다고 판단되며 용도지역·이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 [평가사례 #1]를 비교표준지(A)의 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 비교사례로 선정함.

■ 평가사례 #1 / 표준지 (A)

- 사례기준 비교표준지가격

비교표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	시점수정	일반 요인	지역 요인	개별 요인	사례기준가격 (①, 원/㎡)
A	#1	2,400,000	1.02154	1.000	1.000	1.030	2,525,247
시점수정:	인천광역시 미추홀구 주거지역 지가변동률 적용 (2023.05.26 ~ 2025.01.03)						
일반요인:	비교표준지는 사례와 동일한 사회적·경제적·행정적 권역에 소재하므로 일반요인에서 상호 대등함.						
지역요인:	비교표준지는 사례와 동일한 지역에 소재하므로 지역요인에서 상호 대등함.						
개별요인:	비교표준지는 사례대비 획지조건(접면도로의 상태 등)에서 우세함.						

가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030

- 기준시점의 비교표준지 가격

기호	2024.01.01 기준 공시지가(원/㎡)	시점수정치	기준시점 비교표준지 가격 (②, 원/㎡)
A	1,266,000	1.01533	1,285,408

- 격차율 산정

비교사례 기준 표준지가	표준지의 기준시점 단가	격차율
2,525,247	1,285,408	1.96455

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 그 밖의 요인치 결정

상기 평가사례 및 거래사례의 가격수준 및 평가 대상토지의 정상적인 가격수준, 최근의 지역동향 및 가격변동추이 등을 종합 고려하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정함.

표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
A	1.96

바. 주된방법 (공시지가기준법) 에 의하여 산출된 시산가격

일련 번호	표준지공시지가		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	단가(원/㎡)	
	기호	원/㎡					산정	결정
1	A	1,266,000	1.01533	1.000	0.330	1.96	831,402	831,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 다른 감정평가 방법 (거래사례비교법) 에 따른 산출 내역

가. 비교 거래사례 선정

본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례로 판단되는 「거래사례 #4」를 비교사례로 선정함.

기호	소재지 /지목	용도지역 이용상황	형상 지세	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	개별공시지가 (원/㎡)
#4	송의동 33-**-** /대	준주거	사다리 완경사	322,897,040 (2,860,454)	2024. 11. 19	109	1,214,000
		단독주택			-	62.48	
	토지단가 배분	토지가격 : {322,897,040 - (800,000 × 10/45 × 62.48)} / 109 ≙ 2,860,454 (관찰감가 적용)					

나. 사정 보정

선정된 거래사례의 경우 특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정요인은 없음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점 수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#4 주거지역	0.222	인천광역시 미추홀구 (24.11.19~25.01.03) 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.145 $(1 + 0.00145 * 12/30) * (1 + 0.00145 * 34/30)$ ≈ 1.00222

라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 거래사례와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

- 본건 / 거래사례 #4

조건	대항목	세항목	비교치	비교내역
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	상호 대등함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.97	본건은 사례 대비 인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 열세함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	상호 대등함.
	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, 오수처리 장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지	0.95	본건은 사례 대비 고저, 경사 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제 정도	용도지역 지구, 구역 등, 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	상호 대등함.
기타 조건	기 타	장래의 동향 기타	0.33	본건은 현황 '도로' 임.
누계	1.00 × 0.97 × 1.00 × 0.95 × 1.00 × 0.33		0.304	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 다른 감정평가방법 (거래사례비교법)에 의해 산출된 시산가액

일련 번호	거래사례 단가		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	단가(원/㎡)	
	기호	원/㎡					산정	결정
1	#4	2,860,454	1.00	1.00222	1.000	0.304	871,508	872,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 토지 평가가격의 결정

가. 각 방법에 의해 산출된 토지 시산 가액

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(단가)(원/㎡)
1	831,000	872,000

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정 의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되는 바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(단가)(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	831,000	872,000	831,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 및 결정의견

1. 감정평가액

일련번호	용도지역	사정면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1	준주거지역	4,094	831,000	3,402,114,000	-
합계	-	4,094	-	3,402,114,000	-

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가선례 및 거래사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)를 종합적으로 고려할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로, 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

토지 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 미추홀구 송의동	248-2	도로	준주거지역	4,094	4,094	831,000	3,402,114,000	
합 계								₩3,402,114,000.-	
				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 미추홀구 송의동 소재 '용정초등학교' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 다세대, 아파트, 근린생활시설 등으로 형성된 지대로서, 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

본건은 부정형 토지로, 북서하향 및 북동향의 현황 '도로'임.

(4) 인접 도로상태

본건은 북서측, 북동측 및 남동측으로 노폭 약 5~6m의 포장도로에 각각 접하며, 서측으로 노폭 약 3~4m의 포장도로를 통해 중로변으로 진출입이 가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 도로(저축), 소로1류(폭 10m~12m)(2020-07-13)(저축), 소로2류(폭 8m~10m)(2020-07-01)(저축), 가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(남부교육청평생교육과-1927(2008.03.07))<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

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.

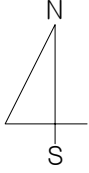
(7) 공부와의 차이

-.

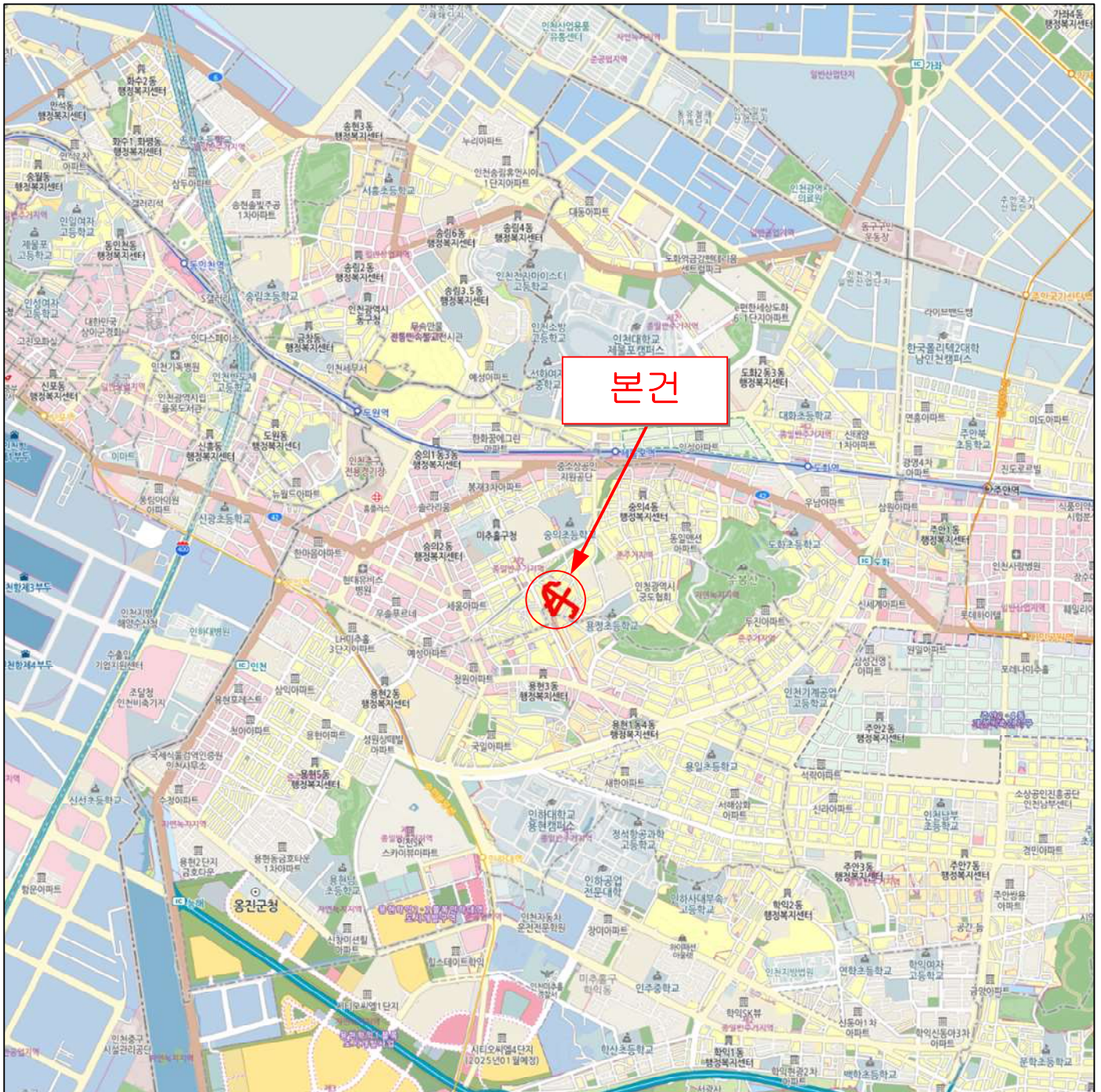
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 이상임.

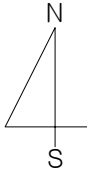
광역 위치도



소재지	인천광역시 미추홀구 송의동 248-2
-----	----------------------



상 세 위 치 도



소재지	인천광역시 미추홀구 송의동 248-2
-----	----------------------

