감 정 평 가 서

건 명	김승우 소유물건(2024타경540745)
의 뢰 인	인천지방법원 사법보좌관 송애순
감정서번호	TNB-2406-2-0506

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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.

(주)티앤비감정평가법인 경인지사

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사
김 완 희 (인)

(주)티앤비감정평가법인 경인지사 지사장
강정구 (인)

감정평가액	**팔억이천일백일십구만사천팔백사십원정(₩821,194,840.-)**			
의 뢰 인	인천지방법원 사법보좌관 송애순	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	인천지방법원 경매1계	
소 유 자	김승우 (2024타경540745)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가 조 건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2024.07.01	2024.06.26 ~ 2024.07.01	2024. 07. 08

감정평가내용	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	205.2	토지	205.2	-	785,916,000
	건물	182.41	건물	182.41	-	35,278,840
		이	하	여	백	
	합 계					₩821,194,840

심사확인

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

심 사 자 : 감 정 평 가 사
강 정 구 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 부평구 청천동 소재 “청천초등학교” 동측 인근에 위치하는 토지 및 건물에 대한 인천지방법원의 강제경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

1) 본건은 토지와 건물에 대한 평가로서 「감정평가에 관한 규칙」제7조 및 제12조에 따라 대상물건(토지,건물)마다 개별로 감정평가하며, 토지는「감정평가에 관한 규칙」제14조와 제12조에 의하여 공시지가기준법으로 평가액을 산정하되, 타 방식인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성과 시장성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

2) 건물은 「감정평가에 관한 규칙」제15조에 따라 원가법을 주된 방법으로 적용하여 평가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 다른평가방법에 의하여 산정한 시산가액과의 합리성의 검토를 생략하고 주된 방법에 의한 평가액으로 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

본건 평가시 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2024년 07월 01일을 기준시점으로 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 실지조사의 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2024년 06월 26일~2024년 07월 01일이며, 실지조사 내용은 대상물건의 요항표 및 사진용지 등을 참고 바람.

6. 기타

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 토지가액의 산출근거

가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

"공시지가기준법"이란 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인을 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

<대상토지의 개요>

기호	소재지 지 번	면적(㎡)	지 목	용도지역	이용상황	도로교통	형 상 지 세	개별 공시지가 (원/㎡)
2	인천광역시 부평구 청천동 14-6	205.2	대	2종일주	단독주택	광대한면	자루형 평지	1,588,000

1. 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항에 의하여 평가대상토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황 및 주위환경 등이 같거나 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정함.

(인천광역시 부평구) (공시기준일 : 2024.01.01.)

구분	소재지	면적(㎡)	지 목	이용상황	용도지역	도 로 교 통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
A	청천동 15-2	450.9	대	상업용	2종일주	광대세각	가장형 평지	3,027,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 시점수정치의 산정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정함.

구 분	지가변동률	비 고
주거지역	0.887 (1.00887)	인천광역시 부평구 (24.01.01~24.07.01) (주거) 2024.01.01 ~ 2024.05.31 : 0.759 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.127 (1 + 0.00759) * (1 + 0.00127 * 31/31) ≒ 1.00887

※2024년 05월 이후의 지가변동률이 미발표되어 2024년 05월 지가변동률을 연장적용함.(이하동일)

3. 지역요인 비교치의 산정

본건 토지는 비교표준지와 인근지역 내에 소재하고 있어서 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 개별요인 비교치의 산정

개 별 요 인 비 교			격차율	비 고
조건	항목	세항목		
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도	1.00	전반적으로 대등함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	인근 상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성	1.00	전반적으로 대등함.
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		대중교통의 유형과 노선		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	전반적으로 대등함.
		조망, 경관 등		
		지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설 (상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
		특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	규모, 형상 등	면적	0.67	본건은 표준지 대비 형상, 접면도로 상태 등 획지조건에서 열세함.
		접면 너비 및 깊이		
		형상		
	방위, 고저 등	방위		
		고저 (경사지 등)		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	전반적으로 대등함.
		기타규제 (입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	전반적으로 대등함.
		기타		
격차율 계			**0.670**	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 그 밖의 요인 보정치의 산정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 3항, 대법원 판례(1998.7.10.선고 98두6067, 1993.9.10. 선고 92누16300, 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28.) 등에 의거하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위해 보정이 필요함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} \fallingdotseq \frac{\text{사례로 비준한 기준시점 당시의 비교표준지가격}}{\text{기준시점 당시 비교표준지가격}}$$

(1) 인근지역 내의 평가선례

(인천광역시) (자료출처 : 한국감정평가사협회 등)

기호	소재지	지 목	기준시점	토지단가 (원/㎡)	목적	용도지역
평가선례 (가)	부평구 청천동 30-*	대	2024.04.25	4,820,000	담보	2종일주
평가선례 (나)	부평구 청천동 15-3*	대	2023.12.21	5,500,000	담보	2종일주
평가선례 (다)	부평구 청천동 15-2*,-2*	대	2022.12.23	5,180,000	담보	2종일주
평가선례 (라)	부평구 산곡동 101-1*	대	2023.03.01	6,150,000	시가참고	2종일주
평가선례 (마)	계양구 효성동 273-9*	대	2024.03.27	4,150,000	담보	2종일주

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 인근 유사물건의 거래사례

(인천광역시) (자료출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계 등)

구분	소재지 지 번	지목	토지면적(㎡) 건물연면적(㎡)	거래시점	거래금액 (원)	단 가 (원/㎡)	용도지역
거래사례 (#ㄱ)	계양구 효성동 545-*	대	207.8 494.89	2022.11.25	1,250,000,000	4,824,615	2종일주
	토지단가	{1,250,000,000-(1,000,000*25/50*494.89)}/207.8≒4,824,615원/㎡ 거래가액-재조달원가×잔존년수/내용년수×건물면적/토지면적 ≒ 토지단가					
	건물구조 등	철근콘크리트구조, 제1,2종근린생활시설, 사용승인일 : 1997.06.18					
거래사례 (#ㄴ)	부평구 산곡동 101-1*	대	44.00 -	2022.01.07	260,000,000	5,909,091	2종일주
	토지단가	260,000,000/44≒5,909,091원/㎡ 거래가액/토지면적≒토지단가					
	건물구조 등	거래 후 멸실로 토지만의 거래사례로 판단됨.					
거래사례 (#ㄷ)	계양구 효성동 27*	대	524 1,309.65	2024.05.31	3,800,000,000	5,752,309	2종일주
	토지단가	{3,800,000,000-(1,000,000*30/50*1,309.65)}/524≒5,752,309원/㎡ 거래가액-재조달원가×잔존년수/내용년수×건물면적/토지면적 ≒ 토지단가					
	건물구조 등	철근콘크리트구조, 제1,2종근린생활시설, 사용승인일 : 2003.12.22					
거래사례 (#ㄹ)	부평구 청천동 300-*	대	1,112.8 -	2023.01.27	4,859,161,000	4,366,608	2종일주
	토지단가	4,859,161,000/1,112.8≒4,366,608원/㎡ 거래가액/토지면적≒토지단가					
	건물구조 등	토지만의 거래사례임.					

(3) 인근지역 유사토지 지가수준

지리적 위치	도로조건	이용상황 (용도지역)	지가수준
평가대상 인근	광대로변	주거용 (2종일주)	5,300,000~5,800,000원/㎡ 내외수준

(4) 그 밖의 요인보정치의 결정

1) 비교사례의 선정

비교사례는 표준지와 용도지역 및 이용상황 등이 동일 또는 더욱 유사하여 비교가능성 높은 **거래사례(#ㄱ)**을 선정함.

2) 거래사례기준 비교표준지 가격

표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정치	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	사례기준가격 (원/㎡)
A	#ㄱ	4,824,615	1.000	1.00908	1.000	1.179	5,739,870

① 사정보정치 : 상기 선례는 특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래로 판단됨.(1.000)

② 시점수정치(인천광역시 계양구 주거지역 2022.11.25.~2024.07.01.) : 1.00908

(한국감정평가사협회 감정평가정보센터 지가변동률계산 인용)

③ 지역요인비교치 : 인근지역에 소재하여 대등함(1.000)

④ 개별요인비교치(비교요인 및 항목은 상기 개별요인비교표 참고)

개별요인		비교치	
조건	비교내용	사례	표준지
가 로 조 건	표준지는 사례 대비 가로의 폭 등 가로조건에서 우세함.	1.00	1.10
접 근 조 건	전반적으로 대등함.	1.00	1.00
환 경 조 건	전반적으로 대등함.	1.00	1.04
획 지 조 건	표준지는 사례 대비 형상 등에서 우세함.	1.00	1.02
행정적 조 건	사례 상대보호구역 내 토지로서 표준지가 행정적 조건에서 우세함.	1.00	1.01
기 타 조 건	전반적으로 대등함.	1.00	1.00
비교치			**1.179**

3) 기준시점 당시의 비교표준지(A) 가격

비교표준지 공시지가	시점 수정치	비교표준지 가격 (원/㎡)
3,027,000	1.00887	3,053,849

4) 그 밖의 요인 보정치의 산정

비교표준지 기호	사례 기호	선례 기준 비교표준지 가격(①)	기준시점의 비교표준지 가격(②)	가격격차 (=①/②)
A	#ㄱ	5,739,870	3,053,849	1.879

인근 유사토지의 거래사례, 평가선례 및 인근지역의 지가수준 등을 참작할 때 표준지(A)는 1.87배를 그 밖의 요인으로 상향 보정함이 타당하다고 사료됨.

6. 공시지가 기준법에 의한 토지 시산가액

산식 = 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인							
기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
2	3,027,000	1.00887	1.000	0.67	1.87	3,826,168	**3,830,000**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.(「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제7항)

1. 비교거래사례의 산정

(1) 인근지역 유사물건의 거래사례

(인천광역시) (자료출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계 등)

구분	소재지 지 번	지목	토지면적(㎡) 건물연면적(㎡)	거래시점	거래금액 (원)	단 가 (원/㎡)	용도지역
거래사례 (#ㄱ)	계양구 효성동 545-*	대	207.8 494.89	2022.11.25	1,250,000,000	4,824,615	2종일주
	토지단가	{1,250,000,000-(1,000,000*25/50*494.89)}/207.8≒4,824,615원/㎡ 거래가액-재조달원가×잔존년수/내용년수×건물면적/토지면적 ≒ 토지단가					
	건물구조 등	철근콘크리트구조, 제1,2종근린생활시설, 사용승인일 : 1997.06.18					
거래사례 (#ㄴ)	부평구 산곡동 101-1*	대	44.00 -	2022.01.07	260,000,000	5,909,091	2종일주
	토지단가	260,000,000/44≒5,909,091원/㎡ 거래가액/토지면적≒토지단가					
	건물구조 등	거래 후 멸실로 토지만의 거래사례로 판단됨.					
거래사례 (#ㄷ)	계양구 효성동 27*	대	524 1,309.65	2024.05.31	3,800,000,000	5,752,309	2종일주
	토지단가	{3,800,000,000-(1,000,000*30/50*1,309.65)}/524≒5,752,309원/㎡ 거래가액-재조달원가×잔존년수/내용년수×건물면적/토지면적 ≒ 토지단가					
	건물구조 등	철근콘크리트구조, 제1,2종근린생활시설, 사용승인일 : 2003.12.22					

(인천광역시) (자료출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계 등)

구분	소재지 지 번	지목	토지면적(㎡) 건물연면적(㎡)	거래시점	거래금액 (원)	단 가 (원/㎡)	용도지역
거래사례 (#ㄹ)	부평구 청천동 300-*	대	1,112.8 -	2023.01.27	4,859,161,000	4,366,608	2종일주
	토지단가	4,859,161,000/1,112.8≒4,366,608원/㎡ 거래가액/토지면적≒토지단가					
	건물구조 등	토지만의 거래사례임.					

(2) 비교사례의 선정

평가대상토지의 인근지역에 소재하는 거래사례 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황 및 주위환경 등에서 동일 또는 유사하여 비교성이 있다고 판단되며 최근에 거래된 **거래사례(#ㄴ)**을 비교거래사례로 선정함.

2. 사정보정치의 산정

상기의 거래사례는 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 시점수정치의 산정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정함.

구 분	지가변동률	비 고
주거지역	4.057 (1.04057)	인천광역시 부평구 (22.01.07~24.07.01) (주거) 2022.01.01 ~ 2022.01.31 : 0.287 2022.02.01 ~ 2022.02.28 : 0.318 2022.03.01 ~ 2022.03.31 : 0.358 2022.04.01 ~ 2022.04.30 : 0.377 2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.345 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.343 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.310 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.304 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.202 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : -0.059 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : -0.271 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.087 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.730 2024.01.01 ~ 2024.05.31 : 0.759 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.127 (1 + 0.00287 * 25/31) * (1 + 0.00318) * (1 + 0.00358) * (1 + 0.00377) * (1 + 0.00345) * (1 + 0.00343) * (1 + 0.00310) * (1 + 0.00304) * (1 + 0.00202) * (1 - 0.00059) * (1 - 0.00271) * (1 - 0.00087) * (1 + 0.00730) * (1 + 0.00759) * (1 + 0.00127 * 31/31) ≒ 1.04057

4. 지역요인 비교치의 산정

본건 토지는 비교거래사례와 인근지역 내에 소재하고 있어서 지역요인은 대등함.**(1.000)**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 개별요인 비교치의 산정

개 별 요 인 비 교			격차율	비 고
조건	항목	세항목		
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도	1.00	전반적으로 대등함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	인근 상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성	0.90	본건은 사례 대비 교통의 접근성 등 접근조건에서 열세함.
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		대중교통의 유형과 노선		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	전반적으로 대등함.
		조망, 경관 등		
		지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설 (상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
		특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	규모, 형상 등	면적	0.70	본건은 표준지 대비 형상, 접면도로 상태 등 획지조건에서 열세함.
		접면 너비 및 깊이		
		형상		
	방위, 고저 등	방위		
		고저 (경사지 등)		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.01	사례 상대보호구역 내 토지로서 행정적조건에서 본건이 우세함.
		기타규제 (입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	전반적으로 대등함.
		기타		
격차율 계			**0.636**	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액

상기 제반 가치형성요인을 종합적으로 참작하여 거래사례비교법에 의한 본건 토지의 시산가액(비준가격)을 다음과 같이 결정함.

산식 = 사례토지가격(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인							
기호	사례토지가격 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
2	5,909,091	1.000	1.04057	1.000	0.636	3,910,651	**3,910,000**

다. 토지 감정평가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액

구 분	토지면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	토지가액(원)
공시지가기준법	205.2	3,830,000	**785,916,000**
거래사례비교법	205.2	3,910,000	**802,332,000**

2. 토지의 감정평가액 결정

상기에 산정된 각 시산가액을 검토한 결과, 양 시산가액 공히 인근지역의 호가 범위내에서 유사하게 산출되었는바 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성 및 시장성 등이 인정된다고 판단되어 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 다음과 같이 토지가액을 결정함.

기호	소재지	토지면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	토지가액(원)
2	인천광역시 부평구 청천동 14-6	205.2	3,830,000	785,916,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 건물가액의 산출근거

건물에 대한 평가는「감정평가에 관한 규칙」제15조에 따라 원가법으로 산정하며, "원가법"이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법임.

<대상건물의 개요>

기호	소재지	구조	층	면적(㎡)	용도	사용승인일	비고
1	인천광역시 부평구 청천동 14-6 [도로명주소] 인천광역시 부평구 마장로 467	벽돌조 슬래브 및 기와지붕	1층	88.46	주택	1985.08.26	-
			2층	75.78			-
			지하	18.17			-
		세멘블록조 슬래브지붕	단층	1	부속건물		-

가. 재조달원가의 산정

1. 표준단가 결정

분류번호	용 도	구 조	급 수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕	2	1,667,000	45 (40~50)
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕	3	1,408,000	45 (40~50)
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕	4	1,208,000	45 (40~50)

※ 출처 : 2023 건축물 재조달원가 자료집, 한국부동산연구원

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 부대설비 보정단가 결정

설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
전기설비	기본적인 전기설비	대상건물의 평가시 재조달원가에는 기본적인 전기설비, 위생 및 급배수설비 등 부대설비를 포함함.
난방설비	기본적인 난방설비	
위생 및 급배수설비	기본적인 위생설비 등	

3. 재조달원가의 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 관리상태와 장래효용성 등을 고려하여 재조달원가 및 경제적 내용년수를 다음과 같이 결정하였음.

기호	층	용도	구조	경제적 내용년수	재조달원가 (원/㎡)
1	1층	주택	벽돌조	45	1,300,000
	2층				
	지하		벽돌조	45	700,000
	단층	부속건물	세멘블록조	45	900,000

나. 감가수정 및 적용단가의 결정

구분	층	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용년수 (년)	경과년수 (년)	유효잔존 내용년수 (년)	적용단가 (원/㎡)	비 고
주택	1층	1,300,000	45	38	7	202,000	
	2층	1,300,000	45	38	7	202,000	
	지하	700,000	45	38	7	108,000	
부속건물	단층	900,000	45	38	7	140,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 건물가액의 결정

구 분			면 적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
1	인천광역시 부평구 청천동 14-6 [도로명주소] 인천광역시 부평구 마장로 467	1층	88.46	202,000	17,868,920	
		2층	75.78	202,000	15,307,560	
		지하	18.17	108,000	1,962,360	
		단층	1	140,000	140,000	
합 계			**183.41**		**35,278,840**	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액의 결정

가. 감정평가액

구 분		면 적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
인천광역시 부평구 청천동 14-6	1	183.41	-	35,278,840	건물
	2	205.2	3,830,000	785,916,000	토지
합 계				**821,194,840**	

나. 결정의견

상기의 평가전례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가격과 원가법에 의한 건물가격 등을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함이 적정하다고 판단됨.

토지건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	인천광역시 부평구 청천동 [도로명주소] 인천광역시 부평구 마장로 467	14-6 위 지상	주택	벽돌조스래브 및 기와지붕 2층					
				1층	88.46	164.24	202,000	33,176,480	1,300,000 x 7/45
				2층	75.78				
				지하	18.17	18.17	108,000	1,962,360	700,000 x 7/45
			부속건물	세멘브럭조 슬래브지붕	1	1	140,000	140,000	900,000 x 7/45
2	인천광역시 부평구 청천동	14-6	대	제2종일반 주거지역	205.2	205.2	3,830,000	785,916,000	
	합 계							**₩821,194,840.-**	
				이	하	여	백		

토지 감정평가 요항표

(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 부평구 청천동 소재 “청천초등학교” 동측 인근에 위치하며 주위는 주택 및 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서 전반적인 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하며 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통 상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

인접지 대비 등고평탄한 자루형의 토지로서 단독주택 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 동측으로 폭 약 30m 내외의 광대로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

-

토지 감정평가 요항표

(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

-

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

건물 감정평가 요항표

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

(1) 건물의 구조

1985년 08월 26일 사용승인된 벽돌조슬래브 및 기와지붕 2층 건으로서
외벽 : 적벽돌 쌓기 마감 등,
내벽 : 벽지 및 일부타일 마감 등,
창호 : 하이새시 창호 등임.

(2) 이용상태

1층 : 경로당 등으로 이용중임.

2층 : 주택 등으로 이용중임.

지하 : 창고 등으로 이용중임.

(3) 설비내역

기본적인 전기설비 및 급배수설비, 난방설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

-

(5) 공부와의 차이

-

건물 감정평가 요항표

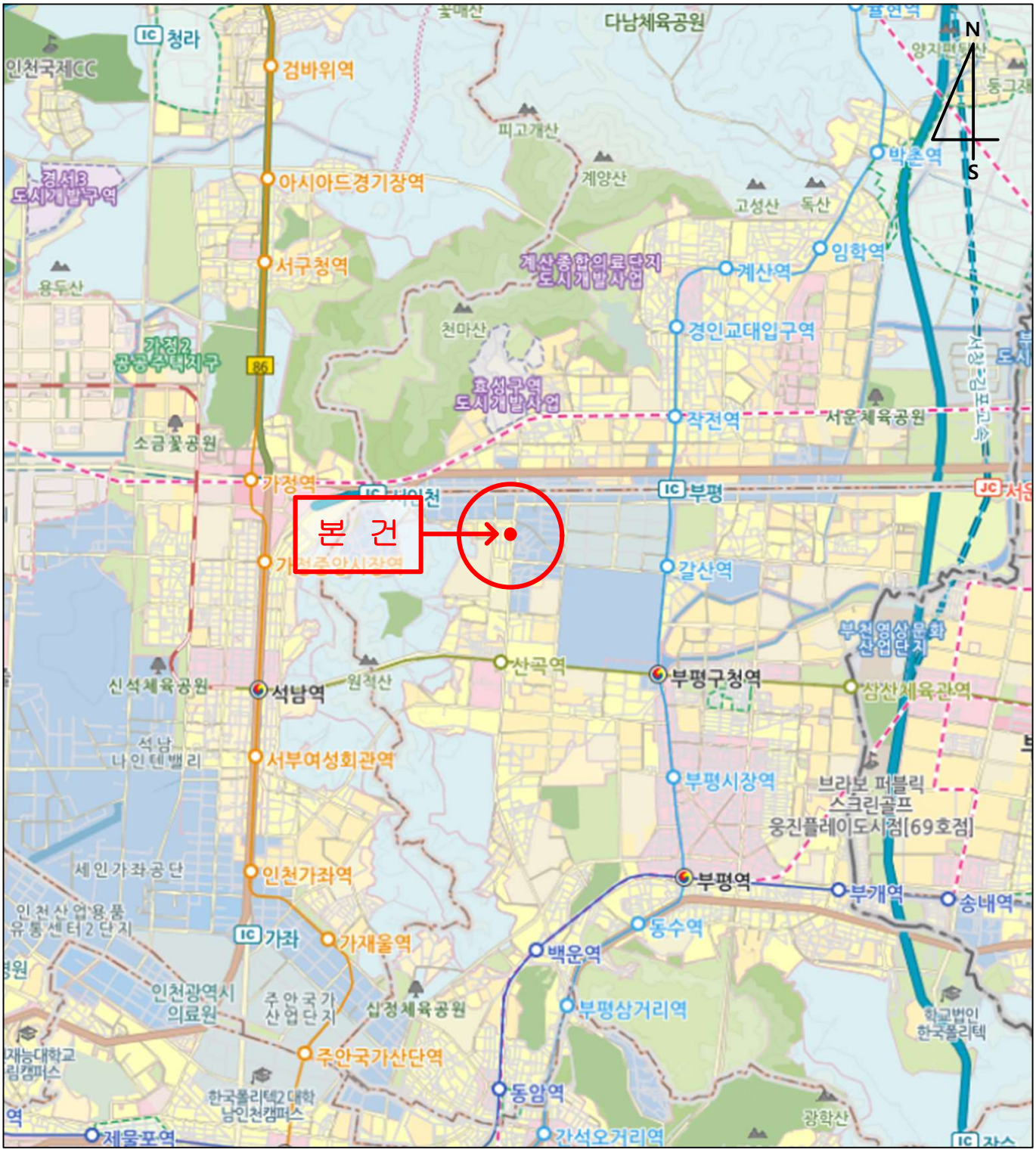
(1) 건물의 구조 (2) 이용상태 (3) 설비내역
(4) 부합물 및 종물 (5) 공부와의 차이 (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광 역 위 치 도

소재지	인천광역시 부평구 청천동 14-6



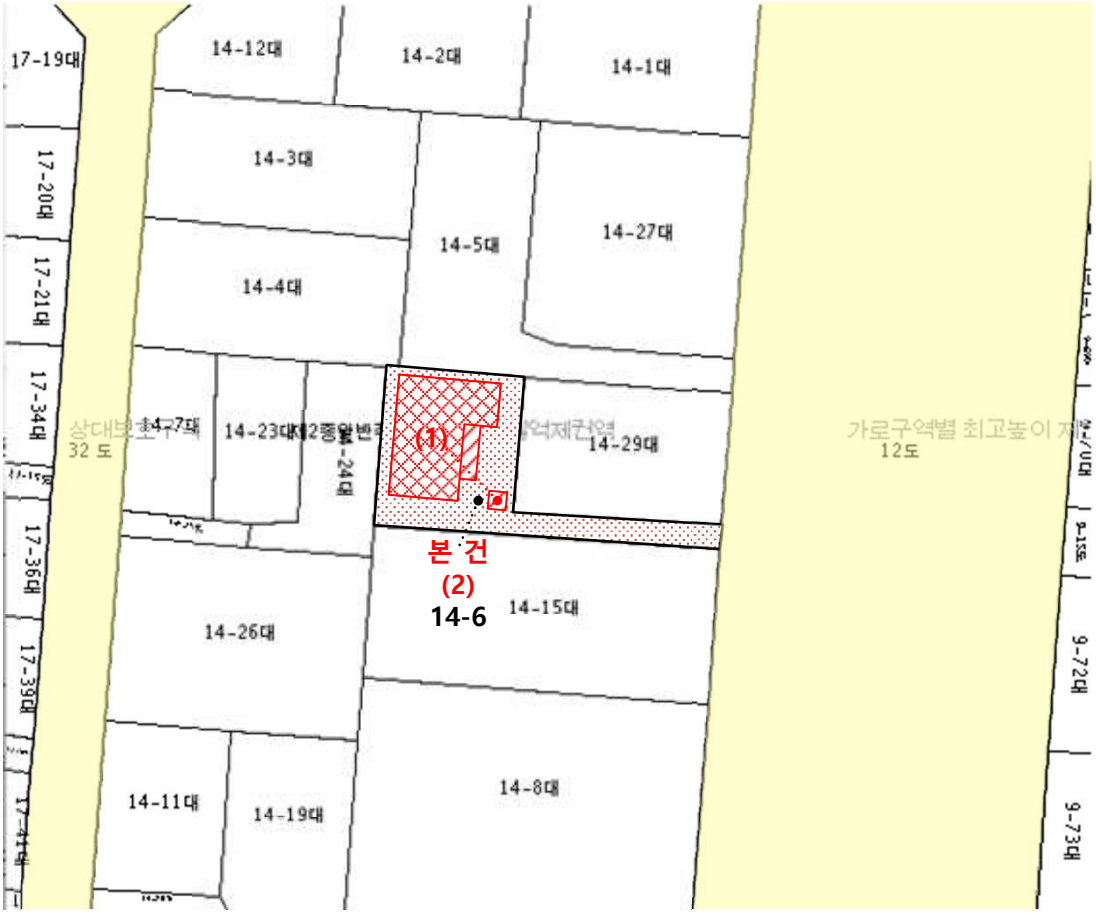
상 세 위 치 도

소재지	인천광역시 부평구 청천동 14-6

지 적 개 황 도

소재지	인천광역시 부평구 청천동 14-6

NO SCALE

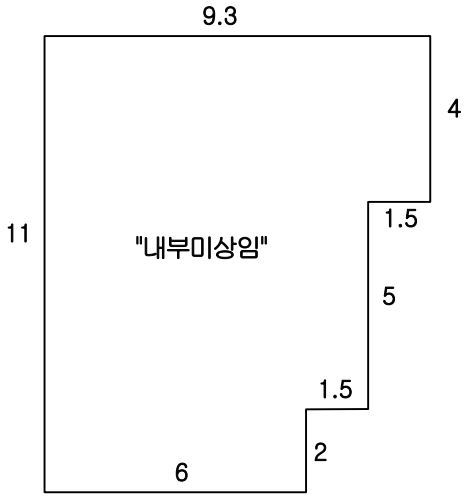


범 례					
	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물3층이상		
	도 로	평가건물1층	평가제외건물		
	도시계획선	평가건물2층	제시외건물		

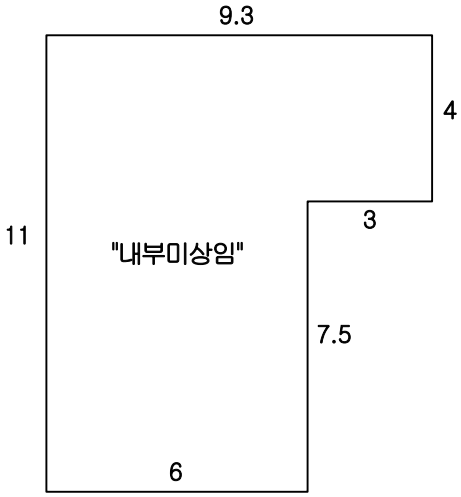
건 물 개 황 도

소재지	인천광역시 부평구 청천동 14-6

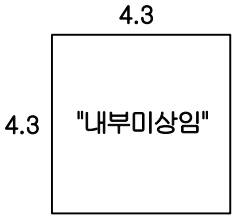
NO SCALE



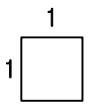
본 건 (1)
1층
(공부상면적 : 88.46㎡)



본 건 (1)
2층
(공부상면적 : 75.75㎡)



본 건 (1)
지하층
(공부상면적 : 18.17㎡)

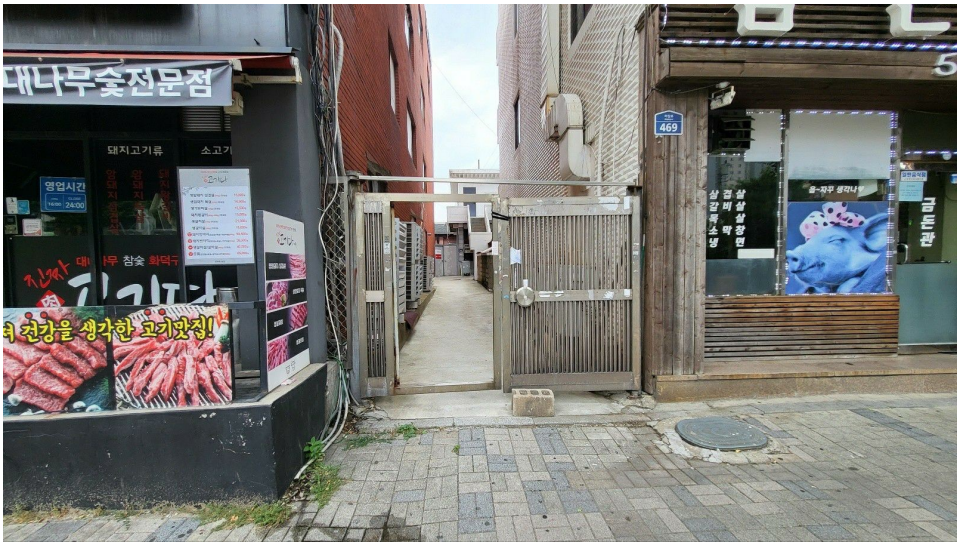


본 건 (1)
부속건물 단층
(공부상면적 : 1㎡)

건물면적 산출근거

1층 : (9.3 × 11) − {(1.5 × 7) + (1.5 × 2)} ≒ 88.8㎡
2층 : (9.3 × 11) − (7.5 × 3) ≒ 79.8 ㎡
지하 : 4.3 × 4.3 ≒ 18.49 ㎡
부속건물 : 1 × 1 ≒ 1 ㎡

사 진 용 지



본건 전경

본건 전경

사 진 용 지

기호(1) 1층

기호(1) 2층

사 진 용 지

기호(1) 지층

비교표준지(A) 전경

사 진 용 지

비교표준지(A) 전경

주위환경

사 진 용 지

주위환경