

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 강남구 소유물건(2024타경536944)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 박국진

감정평가서번호: SD2024-1062

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.

소담감정평가사사무소

## (부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김지연

감정평가액	오천오백구십오만구천사백이십원정(₩55,959,420.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 박국진		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매21계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	강남규 (2024타경536944)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.06.25	2024.06.24 ~ 2024.06.25	2024.06.25	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	2 113x-- 13	토지	17.38	2,730,000	47,447,400
	건물	2 233.11x-- 13	건물	35.86	-	7,712,020
	(제시외 건물)	(8)	(제시외 건물)	8	-	800,000
합계					₩55,959,420	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건 감정평가는 인천광역시 미추홀구 주안동에 소재한 “석암초등학교” 남서측 인근의 토지 및 건물(주안동 74-28)에 대한 인천지방법원의 경매목적에 위한 평가임.

### 2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조의 “시장가치”를 기준으로 평가함.

### 3. 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제6조에 의거 별도의 부가조건은 전제하지 않고 기준시점에서의 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한 상태를 기준으로 하는 현황기준 원칙에 의거 평가함.

### 4. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2024년 6월 25일임.

### 5. 감정평가방법

#### 1) 감정평가기준

본건의 평가는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가실무기준」 및 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 평가함.

#### 2) 토지

본건 토지의 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 가액을 산출하되, 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 건물

본건 건물의 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제15조에 따라 구조·사용자재·시공정도·부대설비 및 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하되, 대상물건의 특성상 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략함.

### 6. 기 타

- 본건 토지의 위치 및 경계 등은 지적도 및 관련 공부서류, 현장조사사항 등에 의하여 개략적으로 확인하였고, 인접지와의 정확한 경계확정을 위해서는 전문적인 측량이 요구되니 업무에 참고하시기 바람.
- 본건 지상에 소재하는 소유자미상의 제시외건물은 구조·사용 자재·시공정도·부대설비 및 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하되 면적사정은 개략적인 실측에 의하였으며, 현상 및 관리상태 등을 감안한 관찰감가법을 병용하여 명세표상 그 감정평가액을 별도로 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.
- 본건 평가는 강남규 지분(13분의2)에 대한 평가로, 매각대상지분의 위치확인이 불가능한바, 전체를 기준으로 하되 지분비율로 면적사정하여 평가하였으니 업무에 참고하시기 바람.

### 7. 대상물건의 개요

인천광역시 미추홀구 주안동 74-28									
토 지	기호	지 번	면 적 (㎡)	지 목	이용 상황	용도 지역	도로 접면	형상및 지 세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
		2	74-28	$113 \times \frac{2}{13}$	대	주상용	일반 상업	세로(가)	부정형 완경사
건물	기호	층	일반건축물대장상 용 도		면적(㎡)		구조	사용승인일자	비고
	1	지1층	지하실		$72.16 \times \frac{2}{13}$		연와조	1988.12.2	강남규 지분전부
		1층	근린생활시설		$48.05 \times \frac{2}{13}$		연와조		
		1층	위험물판매취급소		$34.8 \times \frac{2}{13}$		연와조		
		2층	주택		$78.1 \times \frac{2}{13}$		연와조		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 토지가액의 산출근거

### 가. 공시지가 기준법

#### 1. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의하여 평가대상토지의 인근지역에 소재하는 표준지들 중에서 평가대상 토지와 용도지역 · 이용상황 · 지목 · 주변환경 · 공법상 제한사항 등에 있어 비교성이 가장 양호하다고 판단되는 표준지를 선정함.

(공시기준일 : 2024.01.01.)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	주안동 89-4	대	209.2	단독 주택	일반상업	세로(가)	사다리 환경사	1,347,000

#### 2. 시점수정 (인천광역시 미추홀구)

	기 간	지가변동률(%)	비 고
상업 지역	2024.01.01 ~ 2024.04.30	0.401	2024년 04월까지 누계
	2024.04.01 ~ 2024.04.30	0.121	2024년 04월분
	2024.01.01 ~ 2024.06.25	0.628 (1.00628)	( 1 + 0.00401 ) * ( 1 + 0.00121 * 56/30 )

※ 2024년 5월 이후의 지가변동률은 기준시점 현재 미고시되어 2024년 04월의 지가변동률을 연장 적용함.

#### 3. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근지역에 위치하고 있는 바, 지역요인은 대등함. (1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 개별요인 비교

### 1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭,구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
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 규제 정도	용도지역, 지구, 구역 등, 용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

### 2) 개별요인 비교

기호	표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
2	가	1.00	1.00	1.00	0.96	1.00	1.00	0.960
본건은 표준지대비 획지조건(형상 등)에서 열세함.								

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 그 밖의 요인

### 1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 국토교통부 유권해석 및 대법원판례(2003다38207, 2004.05.14) 등에서 동일 수급권을 포함한 인근지역의 전반적인 가격수준과 인근지역의 감정평가전례를 참작하여 감정평가액의 형평성을 유지하고 시장 가치를 산정하기 위하여 그 밖의 요인으로 보정함.

### 2) 인근지역 및 동일 수급권 내 유사 부동산의 평가전례 및 거래사례

#### (1) 평가전례

(출처: 감정평가협회 감정평가정보)

기호	소재지	지목	용도지역	면적 (㎡)	평가시점	평가단가(원/㎡)	평가목적
a	주안동 00-00	대	일반상업	143	2023.05.11	2,790,000	법원경매
b	주안동 00-0	대	일반상업	311	2024.04.29	3,020,000	담보
c	주안동 000-00	대	일반상업	105	2024.04.05	2,360,000	담보

#### (2) 거래사례

(출처: 감정평가정보체계)

기호	소재지	지목	용도지역	거래면적(㎡)	거래시점	거래금액(원) (토지거래단가)	구분
#1	주안동 00-00	대	일반상업	토지:198	2024.03.25	558,000,000 (@2,740,754)	토지건물 일괄거래
				건물:114.98			
* 토지거래단가=(거래금액-건물가격)/토지면적 (연와조, 사용승인 1984.12.18) [558,000,000-(114.98 x 1,000,000 x 6/45)] / 198 ≒ 2,740,754							

### 3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

#### (1) 비교사례의 선정

표준지와 위치적, 물적 비교가능성이 큰 상기 <평가전례 #a>를 선택하여 비교함.

#### (2) 시점수정 (인천광역시 미추홀구)

구분	기간	지가변동률(%)
상업지역	2023.05.11 ~ 2024.06.25	1.223 (1.01223)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 지역요인

표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.000)

(4) 개별요인

표준지	전례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
가	#a	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030
표준지는 전례대비 획지조건(접면도로)에서 우세함.								

(5) 격차율 산정

전례#a 기준 비교표준지 가액/ 기준시점 당시 비교표준지(가) 가액							
구분	공시지가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (사례/표준지)
전례#a 기준	2,790,000	-	1.01223	1.000	1.030	2,908,845	2.14602
기준시점 표준지(가)	1,347,000	-	1.00628	1.000	1.000	1,355,459	

(6) 그 밖의 요인 보정치 결정

인근 유사부동산의 거래사례, 감정평가선례, 인근지역의 지가수준 및 평가목적 등을 고려할때 2.1배를 그밖의 요인으로 상향보정함이 타당하다고 판단됨.

6. 토지 시산가액 산정

기호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
2	1,347,000	1.00628	1.000	0.960	2.10	2,732,606	2,730,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 거래사례비교법

### 1. 거래사례선정

거래사례비교법이란 평가대상 물건과 동일성 또는 유사성이 있는 거래사례와 비교하여 평가대상물건의 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정, 가치형성요인 비교등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법으로, 평가대상 부동산의 인근지역 동일수급권 내 소재하는 사례로서, 용도지역, 공법상제한사항 및 이용상황, 주위환경 등 비교유사성이 높은 다음의 거래사례를 비교사례로 선정함.

(자료출처 : 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서)

기 호	소재지	지목	용도 지역	거래면적(㎡)	거래시점	거래금액(원) (토지거래단가)	2024 개별공시지가 (원/㎡)	구분
#1	주안동 00-00	대	일반 상업	토지:198 건물:114.98	2024.03.25	558,000,000 (@2,740,754)	1,316,000	토지건물 일괄거래
*토지거래단가=(거래금액-건물가격)/토지면적 (연와조, 사용승인 1984.12.18) [558,000,000-(114.98 x 1,000,000 x 6/45)] / 198 ≒ 2,740,754								

### 2. 사정보정

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

### 3. 시점수정 (인천광역시 미추홀구)

구분	기 간	지가변동률(%)
상업지역	2024.03.25 ~ 2024.06.25	0.368 (1.00368)

### 4. 지역요인 비교

본건은 거래사례와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함(1.000).

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 개별요인 비교 (대상토지 / 거래사례)

기호	거래 사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
2	#1	1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970
본건은 사례대비 획지조건(형상 등)에서 열세함.								

## 6. 토지 단가 산정

기호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
2	2,740,754	1.00	1.00368	1.000	0.970	2,668,315	2,670,000

## 다. 토지평가액의 결정

### 1. 각 방법에 의한 시산가액

기호	사정 면적 (㎡)	공시지가기준법		거래사례비교법		비고
		적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	
2	17.38	2,730,000	47,447,400	2,670,000	46,404,600	강남규 지분전부

### 2. 토지가액의 결정

거래사례비교법에 의한 시산가액이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 지지하고 있어 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 있다고 판단하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지가액으로 결정함.

기호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
2	17.38	2,730,000	47,447,400	강남규 지분전부

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 건물가액의 산출근거

### 1. 건물 단가 결정

#### 1) 표준단가 (한국부동산원 발행 2022년도 건물신축단가표)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
1-1-2-9	일반주택	벽돌조/평지붕	4	1,151,000	45(40~50)
3-1-2-9	점포및상가	벽돌조/평지붕	4	1,105,000	45(40~50)

#### 2) 재조달원가의 산정

위 사항을 기준으로 기준 시점 현재의 이용상황, 시공정도, 관리상태 및 기타 제반 부대설비 등을 종합적으로 고려하고 평가목적에 감안하여 다음과 같이 본건 건물의 재조달 원가를 결정함.

기호	용도	층	구조	적용 표준단가 (원/㎡)	부대설비 보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	비고
1	근린생활시설	1층	연와조	900,000	표준단가에 포함	900,000	-
	주택	2층	연와조	1,200,000	표준단가에 포함	1,200,000	-
	지하실(주택)	지층	연와조	800,000	표준단가에 포함	800,000	-

#### 3) 건물 적용단가의 결정

감가수정이라 함은 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, 감가수정방법에는 정액법·정률법 또는 상환기금법과 관찰감가법이 있는 바, 본건은 정액법으로 평가함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

결정단가(원/㎡) ≙ 재조달원가(원/㎡) × 잔존연수 / 내용연수								
기호	층	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	실제 경과 연수	유효 경과 연수	잔존 연수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1층	900,000	45	35	35	10	200,000	<b>200,000</b>
	2층	1,200,000	45	35	35	10	266,667	<b>266,000</b>
	지층	800,000	45	35	35	10	177,778	<b>177,000</b>

## 2. 건물가액의 결정

기호	층	사정면적(㎡)	결정단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1	1층	12.75	200,000	<b>2,550,000</b>	강남규 지분전부
	2층	12.02	266,000	<b>3,197,320</b>	
	지층	11.10	177,000	<b>1,964,700</b>	
	<b>합 계</b>			<b>7,712,020</b>	



# 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 주안동 소재 "석암초등학교" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 단독 및 공동주택, 근린생활시설 등이 소재함.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하고, 인근에 노선버스정류장이 소재하여 대중교통이용편익은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

부정형 평지로, 주상용 건부지로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

본건 남서측으로 로폭 약 6미터 내외의 도로가 소재함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역(2022-06-13), 방화지구(2020-03-30), 가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2018-04-18)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

## (6) 제시목록 외의 물건

후첨 '건물개황도 및 사진용지' 참조.

# 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) |                |

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 이상임.

# 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

벽돌조 슬라브지붕 2층 건물로,

외벽: 벽돌 마감 및 몰탈위 페인팅마감 등,

창호: 샷시창호임.

## (2) 이용상태

1층은 근린생활시설, 2층과 지하는 주택으로 이용중임.

## (3) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비(주택) 등이 되어있음.

## (4) 부합물 및 종물

후첨 '건물개황도' 및 '사진용지' 참조.

## (5) 공부와의 차이

없음.

## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 이상임.

# 위치도



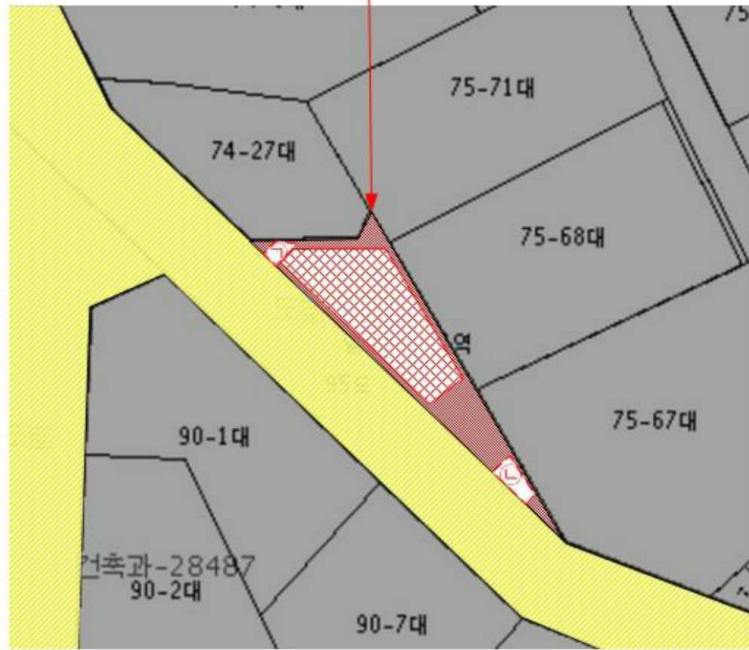
소재지 인천광역시 미추홀구 주안동 74-28











# 지 적 도

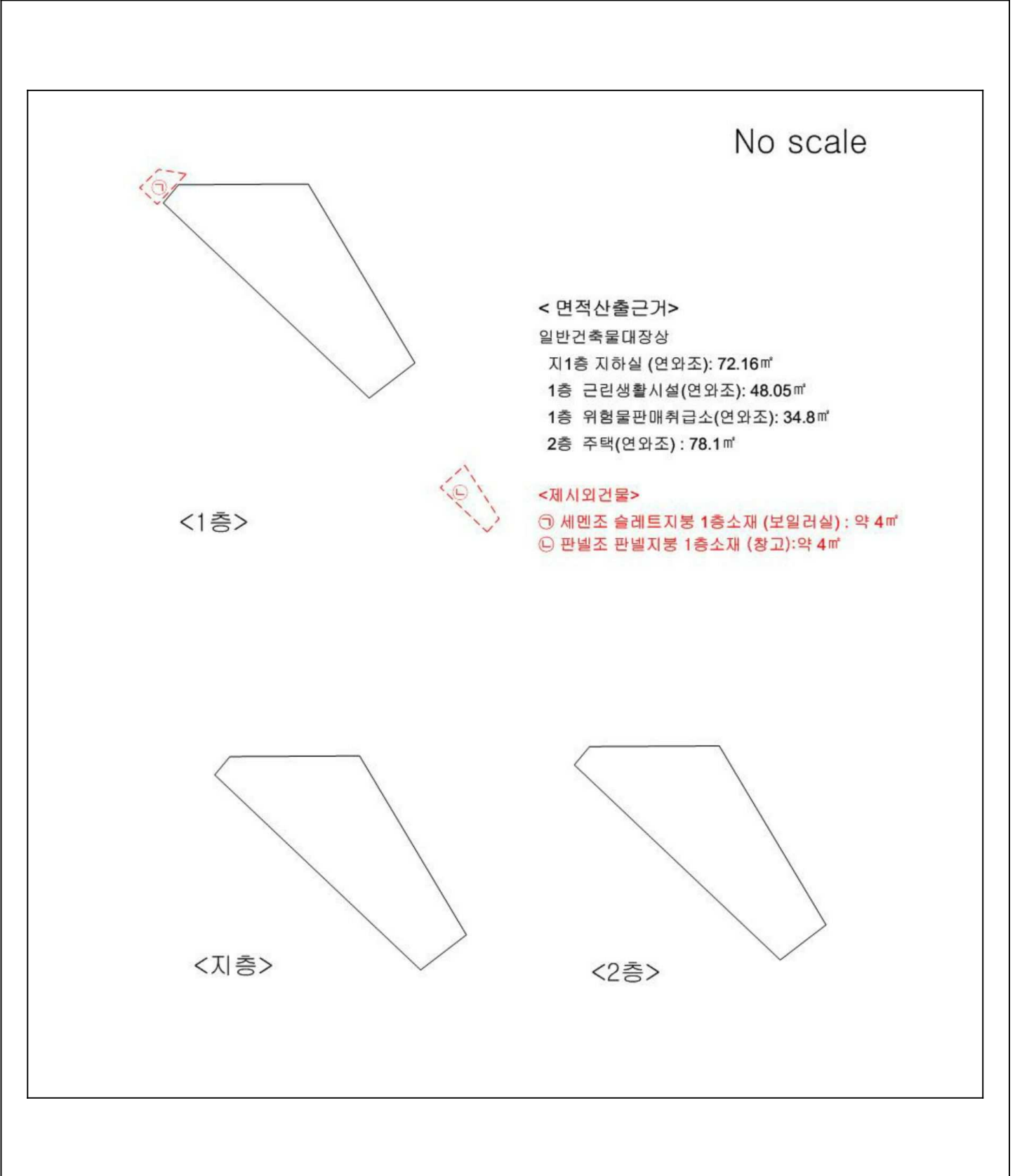
No Scale

본건2  
주안동  
74-28

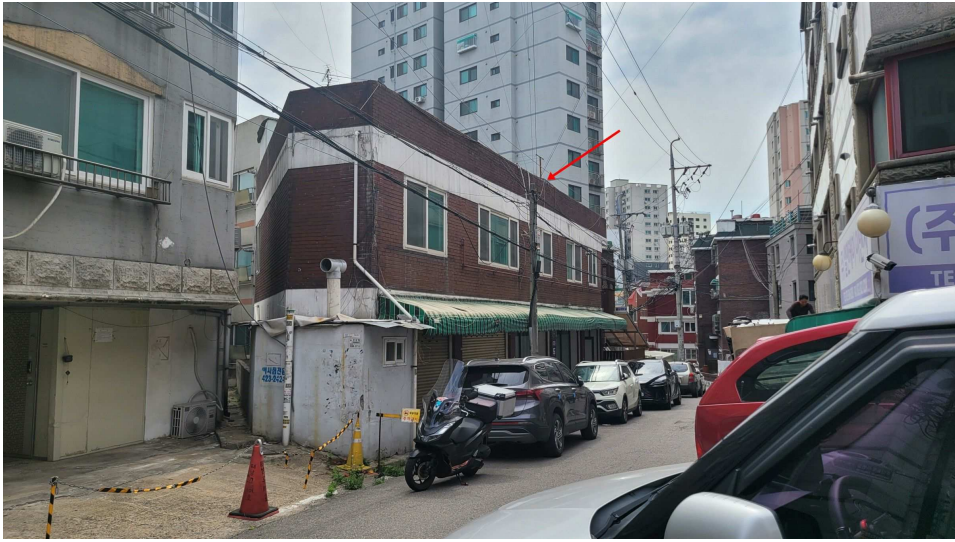


번 례		감정평가대상토지		행정구역 경계선		감정평가건물3층이상
		도 로		감정평가건물 1층		제 시 외 건 물
		도 시 계 획 선		감정평가건물 2층		

# 건물개황도



# 사 진 용 지



본건전경



본건전경

# 사진용지



주변환경



제시외건물㉠

# 사진용지



제시외건물㉠



제시외건물㉠