

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 미추2구역지역주택조합  
소유물건(2023타경14140)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 정정환

감정평가서번호: SIV23-1120-001

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.

(주)써브감정평가법인 경인지사

# (부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
김 재 곤

(주)써브감정평가법인 경인지사 지사장 우종현 (서명또는인)

감정평가액	일십일억육천육백사십팔만팔천칠백사십원정(₩1,166,488,740.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 정정환	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매15계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	미추2구역지역주택조합 (2023타경14140)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀원 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2023.11.23	2023.11.20 ~ 2023.11.23	2023.11.23		
감 정 평 가 내 용	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
		별	지	참	조	
심사 확인	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			(인)		
	우 종 현					

# (부동산)감정평가표

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지	297	172.4x----- 1,724	토지	273.2	-	1,005,288,000
	75.5					
건물	158.2	795.87	건물	729.75	-	161,200,740
	9.8					
	이		하	여	백	
<b>합계</b>						₩1,166,488,740

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적 및 기준

본건은 인천광역시 미추홀구 주안동 소재 “시민공원역” 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)에 대한 인천지방법원의 강제경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1항에 따라 “시장가치” 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) 건물과 제시외건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법을 주된 방법으로 적용하여 평가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 다른 평가방법에 의하여 산정한 시산가액과의 합리성의 검토를 생략하고 주된 방법에 의한 평가액으로 감정평가액을 결정함.

### 4. 기준시점 및 결정이유

본건 평가시 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2023.11.23.을 기준시점으로 함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 기 타

- (1) 본건 토지의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의하였음.
- (2) 본건 토지 기호(1)은 공유지분 토지로서, 귀원 제시목록상의 갑구 순위번호 17번 미추 2구역지역주택조합 지분만에 대한 감정평가로 지분권자별 위치확인이 곤란하여 전체 면적을 기준으로 감정평가 하였으며, 지분 비율에 의거 면적을 사정하고 지분의 분배 값을 후첨 '토지감정평가명세표'에 기입하였으니, 경매 진행시 참고 바람.
- (3) 본건 토지 기호(1),(3)은 토지이용계획확인서 상 도시계획시설 도로 및 도로에 저촉되나, 이는 재정비촉진지구에 따른 도시계획시설로서, 본 평가는 이에 구애됨 없이 정상평가 하였음.
- (4) 본건 토지 기호(1),(3) 및 기호(4),(6)은 각각 일단의 토지로서, 각 필지는 일단을 이루어 같은 용도로 이용되고 있으며, 이러한 이용이 사회적·경제적·행정적 측면에서 합리적이고, 당해 토지의 가치형성측면에서도 타당하다고 인정되어 일괄하여 평가하였음. (각각의 토지는 재정비촉진지구 지정을 직접 목적으로 2011년 07월 12일 토지 분할(기호(1),(3) / 기호(4),(6))된 것으로 미추홀구청 도시계획과에서 확인 되었음)
- (5) 본건 건물 기호(2)의 내부구조확인 은 수차례 방문하였으나, 이해관계인의 부재 및 폐문으로 인하여 내부확인이 불가능하였는 바, 공부자료, 탐문, 외부 목측, 제반가격자료에 의거 평가하여 실제 현황과는 다소 차이가 있을 수 있으니 경매 진행시 참고 바람.
- (6) 본건 건물 기호(2)는 일반건축물대장상 1987.02.23. 4층 145.32㎡ 증축으로 기재되어 있는 바, 이를 고려하여 감정평가 하였음.
- (7) 본건 건물 기호(5)는 일반건축물대장 발급이 불가능하며, 기준시점 현재 등기사항전부 증명서와 구조,규모,용도 등이 부합하는 건물이 소재하지 않는 바, 멸실된 것으로 판단되어 감정평가 외 하였음.

## **감정평가액의 산출근거 및 결정의견**

- (8) 본건 토지상의 담장, 대문, 화단, 계단 등은 독립적인 경제적 가치가 거의 없다고 판단되며, 토지와 일체로 거래되는 관행을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였음.
- (9) 본건 토지의 정확한 위치 및 경계확인은 지적 및 경계측량을 요하는 사항이니, 경매 진행시 참고 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 토지가액의 산출근거

### 가. 공시지가기준법에 의한 시산가액의 결정

“공시지가기준법”이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.

#### <대상토지 개요>

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2023년 개별지가 (원/㎡)
1	주안동 473-2	대	172.4 중 29.7	주상용	2종일주	광대 한면	세장형 평지	3,448,000
3	주안동 473-32	대	75.5	주상용	2종일주	광대 한면	세장형 평지	3,448,000
4	도화동 451-13	대	158.2	주거나지	2종일주	세로(불)	자루형 평지	1,129,000
6	도화동 451-28	대	9.8	주거나지	2종일주	세로(불)	자루형 평지	1,129,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 비교표준지의 선정

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

(공시기준일: 2023. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
가	주안동 481-1	대	433.3	상업용	2종일주	광대세각	세장형평지	4,157,000
나	도화동 450-6	대	166.6	가장형	2종일주	세로(불)	가장형평지	1,240,000

## 2. 시점수정치의 산정

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

(인천광역시 미추홀구 주거지역)

기 간	지가변동률	비 고
2023.01.01 ~ 2023.11.23	0.523% (1.00523)	2023.01.01 ~ 2023.09.30 : 0.393 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.072 $(1 + 0.00393) * (1 + 0.00072 * 54/30)$ ≒ 1.00523

※ 2023년 10월 이후의 지가변동률이 미고시 되어 2023년 9월분 지가변동률을 연장 적용함.

## 3. 지역요인 비교치의 산정

본건 토지는 비교표준지와 인근지역 내에 소재하고 있어, 지역요인은 대등함.(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 개별요인 비교치의 산정

### (1) 개별요인 비교항목

[ 기호(1),(3) / 비교표준지(가) ]

조건	항목	세항목	비교치	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 비교표준지의 가로조건은 상호 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 비교표준지의 접근조건은 상호 대등함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.02	본건이 비교표준지 대비 고객의 유동성과의 적합성 등에서 다소 우세함.
	자연환경	일조, 통풍, 조망, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	0.95	본건은 비교표준지 대비 각지에서 열세함.
		부정형, 삼각지, 자루형 획지, 맹지 등		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지		
2면 획지, 3면 획지 등				
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	본건과 비교표준지의 행정적조건은 상호 대등함.
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지의 기타조건은 상호 대등함.
		기타		
비교치	1.00 x 1.00 x 1.02 x 0.95 x 1.00 x 1.00		0.969	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[ 기호(4),(6) / 비교표준지(나) ]

조건	항목	세항목	비교치	비고	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 비교표준지의 가로조건은 상호 대등함.	
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 비교표준지의 접근조건은 상호 대등함.	
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등 과의 거리 및 편의성 등			
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	본건과 비교표준지의 환경조건은 상호 대등함.	
	자연환경	일조, 통풍, 조망, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등			
	위험 및 혐오시설 등				변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
					특별고압선 등과의 거리 등
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	0.95	본건은 비교표준지 대비 형상 등에서 열세함.	
		부정형, 삼각지, 자루형 획지, 맹지 등			
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등			
		접면도로 상태			각지
	2면 획지, 3면 획지 등				
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	본건과 비교표준지의 행정적조건은 상호 대등함.	
		기타 규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지의 기타조건은 상호 대등함.	
		기타			
비교치	1.00 x 1.00 x 1.00 x 0.95 x 1.00 x 1.00		0.950	-	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 그 밖의 요인 보정치의 산정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원 판례(2001두3808, '03.02.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 평가선례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자함.

사례로 비준한 기준시점 당시의 비교표준지가격

그 밖의 요인보정치 는 \_\_\_\_\_

기준시점 당시 비교표준지가격

### (1) 인근지역 내의 평가전례

[출처: 한국감정평가사협회 정보]

기호	소재지	지목	용도지역	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적
		이용상황	도로교통				
①	주안동 ○○○-○ 외	대	2종일주	894.2	5,200,000	2022.07.08	담보
		상업용	광대한면				
②	주안동 ○○○ -○○	대	2종일주	332.9	4,900,000	2022.07.14	담보
		상업용	광대한면				
③	주안동 ○○○○ -○○	대	준주거	297.6	5,690,000	2023.02.08	담보
		상업용	광대소각				
④	주안동 ○○○ -○○	대	2종일주	97.5	3,400,000	2023.07.12	시가참고
		단독주택	소로한면				
⑤	주안동 ○○○ -○○	대	2종일주	178.1	3,390,000	2023.06.16	담보
		주상용	소로각지				
⑥	주안동 ○○○ -○	대	2종일주	167.8	2,920,000	2023.09.07.	경매
		주거나지	세로(가)				

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (2) 인근 유사물건의 거래사례

기호	소재지	면적(㎡)		지목	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (원)	거래시점	자료출처
		토지	건물	용도지역				
#1	주안동 ○○○ -○○	121.7	150.74	대	3,550,000	470,000,000	2022.04.20	등기사항 전부증명서
				2종일주				
#2	주안동 ○○○ -○○	196.7	멸실	대	2,720,000	535,000,000	2021.12.04	등기사항 전부증명서
				2종일주				
#3	주안동 ○○○○ -○ 외	284.7	787.89	대	5,140,000	2,000,000,000	2020.04.02	감정평가 정보체계
				2종일주				
#4	주안동 ○○○○ -○○	293.1	730.48	대	5,430,000	1,768,000,000	2022.09.19	감정평가 정보체계
				2종일주				

※ 거래사례 기호#1의 배분법에 의한 토지잔여단가.

$$(470,000,000\text{원} - (1,250,000 * 10 / 50 * 150.74\text{㎡})) / 121.7\text{㎡} \approx 3,550,000\text{원}/\text{㎡} \text{ (관찰감가)}$$

※ 거래사례 기호#2의 배분법에 의한 토지잔여단가.

$$535,000,000\text{원} / 196.7\text{㎡} \approx 2,720,000\text{원}/\text{㎡}$$

※ 거래사례 기호#3의 배분법에 의한 토지잔여단가.

$$(2,000,000,000\text{원} - (1,000,000 * 34 / 50 * 787.89\text{㎡})) / 284.7\text{㎡} \approx 5,140,000\text{원}/\text{㎡}$$

※ 거래사례 기호#4의 배분법에 의한 토지잔여단가.

$$(1,768,000,000\text{원} - (1,000,000 * 12 / 50 * 730.48\text{㎡})) / 293.1\text{㎡} \approx 5,430,000\text{원}/\text{㎡}$$

### (3) 인근지역 유사토지 지가수준

지리적위치	도로조건	이용상황 (용도지역)	지가수준 (건물포함)
평가대상 인근	광대한면	대 (2종일주)	5,400,000원/㎡ 내외 수준
	세로(불)	대 (2종일주)	2,800,000원/㎡ 내외 수준

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (4) 그 밖의 요인보정치의 결정

#### 1) 비교전례의 선정

비교전례는 표준지와 용도지역 및 이용상황 등이 동일 또는 더욱 유사하여 비교가능성 높은 평가전례를 선정함.

[ 표준지(가) / 전례(④) ]

표준지 기호	전례 기호	전례단가 (원/㎡)	사 정 보정치	시 점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	전례기준단가 (원/㎡)
가	④	3,400,000	1.00	1.00357	1.000	1.617	5,517,427

#### ① 사정보정치

상기 전례는 전문가가 실시한 감정평가전례로서 사정보정 불요하다고 판단됨.(1.00)

#### ② 시점수정치(2023.07.12 ~ 2023.11.23) : 1.00357 (0.357%)

(한국감정평가사협회 감정평가정보센터 자가변동률계산-인천광역시 미추홀구 주거지역 인용)

#### ③ 지역요인비교치 : 인근지역에 소재하여 대등함.(1.00)

#### ④ 개별요인비교치(비교요인 및 항목은 상기 개별요인비교표 참고)

개별요인		비교치	
조건	비교내용	전례	표준지
가로조건	비교표준지는 전례 대비 가로의 폭, 계통 및 연속성 등에서 우세함.	1.00	1.25
접근조건	비교표준지는 전례 대비 교통시설 및 인근 상가와와의 접근성 등에서 우세함.	1.00	1.10
환경조건	비교표준지는 전례 대비 고객의 유동성과의 적합성 등에서 우세함.	1.00	1.12
획지조건	비교표준지는 전례 대비 획지조건(각지) 등에서 우세함.	1.00	1.05
행정적조건	비교표준지와 전례의 행정적조건은 상호 대등함.	1.00	1.00
기타조건	비교표준지와 전례의 기타조건은 상호 대등함.	1.00	1.00
비교치	$1.25 \times 1.10 \times 1.12 \times 1.05 \times 1.00 \times 1.00 = 1.617$	1.000	1.617

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2) 비교전례의 선정

비교전례는 표준지와 용도지역 및 이용상황 등이 동일 또는 더욱 유사하여 비교가능성 높은 평가전례를 선정함.

[ 표준지(나) / 전례(㉔) ]

표준지 기호	전례 기호	전례단가 (원/㎡)	사 정 보정치	시 점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	전례기준단가 (원/㎡)
가	㉔	2,920,000	1.00	1.00187	1.000	0.950	2,779,187

#### ① 사정보정치

상기 전례는 전문가가 실시한 감정평가전례로서 사정보정 불요하다고 판단됨.(1.00)

#### ② 시점수정치(2023.09.07 ~ 2023.11.23) : 1.00187 (0.357%)

(한국감정평가사협회 감정평가정보센터 자가변동률계산-인천광역시 미추홀구 주거지역 인용)

#### ③ 지역요인비교치 : 인근지역에 소재하여 대등함.(1.00)

#### ④ 개별요인비교치(비교요인 및 항목은 상기 개별요인비교표 참고)

개별요인		비교치	
조건	비교내용	전례	표준지
가로조건	비교표준지는 전례 대비 가로의 폭, 계통 및 연속성 등에서 열세함.	1.00	0.95
접근조건	비교표준지와 전례의 접근조건은 상호 대등함.	1.00	1.00
환경조건	비교표준지와 전례의 환경조건은 상호 대등함.	1.00	1.00
획지조건	비교표준지와 전례의 획지조건은 상호 대등함.	1.00	1.00
행정적조건	비교표준지와 전례의 행정적조건은 상호 대등함.	1.00	1.00
기타조건	비교표준지와 전례의 기타조건은 상호 대등함.	1.00	1.00
비교치	$0.95 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 0.950$	1.000	0.950

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 기준시점(2023. 11. 23.) 당시의 비교표준지 가격

비교표준지 기호	비교표준지 공시지가	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	비교표준지 가격 (원/㎡)
가	4,157,000	1.00523	1.00	1.000	4,178,741
나	1,240,000	1.00523	1.00	1.000	1,246,485

4) 그 밖의 요인 보정치의 산정

비교표준지 기호	전례기호	전례기준 비교표준지 가격(①)	기준시점의 비교표준지 가격(②)	가격격차 (=①/②)
가	④	5,517,427	4,178,741	1.32
나	⑥	2,779,187	1,246,485	2.23

상기의 산정된 기준시점 당시의 비교표준지공시지가와 비교전례를 기준한 가격의 격차와 인근 지역 내 유사토지의 지가수준과 평가전례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인보정은 표준지(가):1.32배(32%), 표준지(나):2.23배(123%) 정도로 상향 보정하는 것이 적정하다고 판단됨.

### 6. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액

산식 = 공시지가(원/㎡) x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인 x 그 밖의 요인							
기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1,3	4,157,000	1.00523	1.00	0.969	1.32	5,344,944	5,340,000
4,6	1,240,000	1.00523	1.00	0.950	2.23	2,640,679	2,640,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

거래사례비교법이란 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 선정

#### (1) 인근 유사물건의 거래사례

기호	소재지	면적(㎡)		지목	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (원)	거래시점	자료출처
		토지	건물	용도지역				
#1	주안동 ○○○ -○○	121.7	150.74	대	3,550,000	470,000,000	2022.04.20	등기사항 전부증명서
				2종일주				
#2	주안동 ○○○ -○○	196.7	별실	대	2,720,000	535,000,000	2021.12.04	등기사항 전부증명서
				2종일주				
#3	주안동 ○○○○ -○ 외	284.7	787.89	대	5,140,000	2,000,000,000	2020.04.02	감정평가 정보체계
				2종일주				
#4	주안동 ○○○○ -○○	293.1	730.48	대	5,430,000	1,768,000,000	2022.09.19	감정평가 정보체계
				2종일주				

※ 거래사례 기호#1의 배분법에 의한 토지잔여단가.

$$(470,000,000\text{원} - (1,250,000 * 10 / 50 * 150.74\text{㎡})) / 121.7\text{㎡} \approx 3,550,000\text{원}/\text{㎡} \text{ (관찰감가)}$$

※ 거래사례 기호#2의 배분법에 의한 토지잔여단가.

$$535,000,000\text{원} / 196.7\text{㎡} \approx 2,720,000\text{원}/\text{㎡}$$

※ 거래사례 기호#3의 배분법에 의한 토지잔여단가.

$$(2,000,000,000\text{원} - (1,000,000 * 34 / 50 * 787.89\text{㎡})) / 284.7\text{㎡} \approx 5,140,000\text{원}/\text{㎡}$$

※ 거래사례 기호#4의 배분법에 의한 토지잔여단가.

$$(1,768,000,000\text{원} - (1,000,000 * 12 / 50 * 730.48\text{㎡})) / 293.1\text{㎡} \approx 5,430,000\text{원}/\text{㎡}$$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (2) 비교사례의 선정

평가대상 토지의 인근지역에 소재하는 상기 거래사례 중에서 평가대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경 등에서 더욱 동일 또는 유사하여 비교성이 있다고 판단되는 거래 사례를 비교거래사례로 선정함.

(자료출처: 등기사항전부증명서)

거래 사례 (#1)	소재지	인천광역시 미추홀구 주안동 〇〇〇-〇〇					
	토지	용도지역	지목	면적(㎡)	거래시점	토지단가(원/㎡)	거래가액(원)
		2종일주	대	121.7	2022.04.20	3,550,000	470,000,000
	건물	구조		면적(㎡)	사용승인	제조달원가(원/㎡)	
		철근콘크리트 구조		150.74	1976.05.03	1,250,000	
토지단가	$\left( 470,000,000\text{원} - (1,250,000 * 10 / 50 * 150.74\text{㎡}) \right) / 121.7\text{㎡} \approx 3,550,000\text{원}/\text{㎡}$ (관찰감가)						
토지특성	토지: 세장형, 평지, 소로각지						

거래 사례 (#2)	소재지	인천광역시 미추홀구 주안동 〇〇〇-〇〇					
	토지	용도지역	지목	면적(㎡)	거래시점	토지단가(원/㎡)	거래가액(원)
		2종일주	대	196.7	2021.12.04	2,720,000	535,000,000
	건물	구조		면적(㎡)	사용승인	제조달원가(원/㎡)	
		-		열실	-	-	
토지단가	$535,000,000\text{원} / 196.7\text{㎡} \approx 2,720,000\text{원}/\text{㎡}$						
토지특성	토지: 가장형, 평지, 세로(불)						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 사정보정치의 산정

상기의 거래사례는 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

## 3. 시점수정치의 산정

(인천광역시 미추홀구 주거지역)

기호	기 간	지가변동률	비 고
거래 사례 (#1)	2022.04.20 ~ 2023.11.23	1.578% (1.01578)	2022.04.01 ~ 2022.04.30 : 0.333 2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.300 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.301 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.269 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.282 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.187 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : -0.081 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : -0.175 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.159 2023.01.01 ~ 2023.09.30 : 0.393 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.072  $(1 + 0.00333 * 11/30) * (1 + 0.00300) * (1 + 0.00301) * (1 + 0.00269) * (1 + 0.00282) * (1 + 0.00187) * (1 - 0.00081) * (1 - 0.00175) * (1 - 0.00159) * (1 + 0.00393) * (1 + 0.00072 * 54/30)$ ≒ 1.01578

※ 2023년 10월 이후의 지가변동률이 미고시 되어 2023년 9월분 지가변동률을 연장 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(인천광역시 미추홀구 주거지역)

기호	기 간	지가변동률	비 고
거래 사례 (#2)	2021.12.04 ~ 2023.11.23	3.227% (1.03227)	2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.452 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.272 2023.01.01 ~ 2023.09.30 : 0.393 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.072  $(1 + 0.00452 * 28/31) * (1 + 0.02272) * (1 + 0.00393) * (1 + 0.00072 * 54/30)$ $\approx 1.03227$

※ 2023년 10월 이후의 지가변동률이 미고시 되어 2023년 9월분 지가변동률을 연장 적용함.

#### 4. 지역요인 비교치의 산정

본건 토지는 비교거래사례와 인근지역 내에 소재하고 있어, 지역요인은 대등함.(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 개별요인 비교치의 산정

[ 기호(1), (3) / 거래사례(#1) ]

조건	항목	세항목	비교치	비고	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.25	본건은 거래사례 대비 가로의 폭, 계통 및 연속성 등에서 우세함.	
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.10	본건은 거래사례 대비 교통시설 및 인근 상가와의 접근성 등에서 우세함.	
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등 과의 거리 및 편의성 등			
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.14	본건은 거래사례 대비 고객의 유동성과의 적합성 등에서 우세함.	
	자연환경	일조, 통풍, 조망, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등			
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			특별고압선 등과의 거리 등
		특별고압선 등과의 거리 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	0.95	본건은 거래사례 대비 각지 등에서 열세함.	
		부정형, 삼각지, 자루형 획지, 맹지 등			
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등			
	접면도로 상태	각지			2면 획지, 3면 획지 등
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	본건과 거래사례의 행정적조건은 상호 대등함.	
		기타 규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 거래사례의 기타조건은 상호 대등함.	
		기타			
비교치	1.25 x 1.10 x 1.14 x 0.95 x 1.00 x 1.00		1.489	-	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[ 기호(4),(6) / 거래사례(#2) ]

조건	항목	세항목	비교치	비고	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 거래사례의 가로조건은 상호 대등함.	
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 거래사례의 접근조건은 상호 대등함.	
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등 과의 거리 및 편의성 등			
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	본건과 거래사례의 환경조건은 상호 대등함.	
	자연환경	일조, 통풍, 조망, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등			
	위험 및 혐오시설 등				변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
					특별고압선 등과의 거리 등
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	0.95	본건은 거래사례 대비 형상 등에서 열세함.	
		부정형, 삼각지, 자루형 획지, 맹지 등			
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등			
	접면도로 상태	각지			
2면 획지, 3면 획지 등					
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	본건과 거래사례의 행정적조건은 상호 대등함.	
		기타 규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 거래사례의 기타조건은 상호 대등함.	
		기타			
비교치	1.00 x 1.00 x 1.00 x 0.95 x 1.00 x 1.00		0.950	-	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액

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

산식 = 사례토지가격(원/㎡) x 사정보정 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인							
기호	사례가격 (원/㎡)	시점수정	사정보정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1,3	3,550,000	1.01578	1.00	1.00	1.489	5,369,362	<b>5,370,000</b>
4,6	2,720,000	1.03227	1.00	1.00	0.950	2,667,386	<b>2,670,000</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 토지 감정평가액의 결정

### 1. 각 방법에 의한 시산가액

구분	기호	토지면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	토지가액(원)
공시지가 기준법	1	172.4 중 29.7	5,340,000	158,598,000
	3	75.5	5,340,000	403,170,000
	4	158.2	2,640,000	417,648,000
	6	9.8	2,640,000	25,872,000
	합 계			
거래사례 비교법	1	172.4 중 29.7	5,370,000	159,489,000
	3	75.5	5,370,000	405,435,000
	4	158.2	2,670,000	422,394,000
	6	9.8	2,670,000	26,166,000
	합 계			

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 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)
1	주안동 473-2	172.4 중 29.7	5,340,000	158,598,000
3	주안동 473-32	75.5	5,340,000	403,170,000
4	도화동 451-13	158.2	2,640,000	417,648,000
6	도화동 451-28	9.8	2,640,000	25,872,000
합      계				1,005,288,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 건물가액의 산출근거

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

### 1. 대상건물 개요

기호	구분	구조	연면적(㎡)	용도	사용승인일
2	1층	철근콘크리트조	145.32	근린생활시설	1984.11.23. (4층 증축 1987.02.23.)
	2층	철근콘크리트조	145.32	근린생활시설	
	3층	철근콘크리트조	148.47	주택, 근린생활시설	
	4층	철근콘크리트조	145.32	근린생활시설	
	지하층	철근콘크리트조	145.32	근린생활시설	
5	1층	연와조	66.12	주택	멸실

※ 주요설비: 난방설비, 위생설비 등.

### 2. 재조달원가의 산정 및 경제적 내용연수 결정

#### (1) 표준단가 결정

[출처: 한국부동산원, 2022년 건물신축단가표]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
4-1-5-7	점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	4	977,000	50 (45 ~ 55)
1-1-5-8	일반주택	철근콘크리트조 슬래브위 아스팔트싱글	3	1,699,000	50 (45 ~ 55)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (2) 부대설비 보정단가 결정

[출처: 한국부동산원, 2022년 건물신축단가표]

설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
전기설비	기본적인 전기설비 (표준단가에 포함)	※ 위생 및 급배수설비 47,000 ~ 61,000
위생설비	기본적인 위생설비 등	
난방설비	개별난방설비	※ 난방설비 91,000 ~ 122,000

### (3) 재조달원가 및 경제적 내용연수 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 관리 상태와 장래효용성 등을 고려하여 재조달원가 및 경제적 내용연수를 다음과 같이 결정함.

	구 분	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용연수
2	1~4층 (근린생활시설)	1,000,000	50
	3층 (주택)	1,200,000	50
	지하층	850,000	50

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 건물단가 산출 및 결정

구 분		재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용연수	유효 경과연수	유효 경과연수	잔존가치율	적용단가 (원/㎡)
2	1~3층 (근린생활시설)	1,000,000	50	39	11	11/50	220,000
	3층 (주택)	1,200,000	50	39	11	11/50	264,000
	4층 (증축)	1,000,000	47	36	11	11/47	234,000
	지하층	850,000	50	39	11	11/50	187,000

※ 잔존가치율 = 잔존 내용연수 / (총)경제적내용연수

※ 적용단가는 100원 단위에서 절사하여 적용함.

구 분		사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
2	1~3층 (근린생활시설)	361.455	220,000	79,520,100	-
	3층 (주택)	77.655	264,000	20,500,920	-
	4층 (증축)	145.32	234,000	34,004,880	1987.02.23. 증축
	지하층	145.32	187,000	27,174,840	-
합 계				161,200,740	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액

구 분		면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고	
토지	1	주안동 473-2 172.4 중 29.7	5,340,000	158,598,000	일단지	
	3	주안동 473-32 75.5	5,340,000	403,170,000		
	4	도화동 451-13 158.2	2,640,000	417,648,000	일단지	
	6	도화동 451-28 9.8	2,640,000	25,872,000		
건물	2	1~3층 (근린생활시설)	361.455	220,000	79,520,100	-
		3층 (주택)	77.655	264,000	20,500,920	-
		4층 (증축)	145.32	234,000	34,004,880	1987.02.23. 증축
		지하층	145.32	187,000	27,174,840	-
	5	주택	66.12	-	감정평가 외	멸실
감 정 평 가 액 (합계)				<u>1,166,488,740</u>	-	

### 2. 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.

# 부동산 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 주안동	473-2	대	제2종 일반주거지역	297 172.4x---- 1,724	105.2	5,340,000	561,768,000	일단지 [기호(1) 미추2구역 지역주택조합 지분]
3	동 소	473-32	대	제2종 일반주거지역	75.5				
2	동 소  [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 미추홀대로 663	473-2 위 지상	근린생활 시설 및 주택	철근콘크리트조 슬래브지붕 4층  1층 (근린생활시설)  2층 (근린생활시설)  3층 (주택 77.655㎡ 근린시설 70.815㎡)  4층 (근린생활시설)  지하 (근린생활시설)	145.32 145.32 148.47 145.32 145.32	361.455 77.655 145.32	220,000 264,000	79,520,100 20,500,920	현황 473-2, 473-32 양지상  1,000,000 x 11/50 (근린생활 시설)  1,200,000 x 11/50 (주택)  1,000,000 x 11/47 (1987.02.23 증축부분)  850,000 x 11/50

# 부동산 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	
4	인천광역시 미추홀구 도화동	451-13	대	제2종 일반주거지역	158.2	168	2,640,000	443,520,000	일단지
6	동 소	451-28	대	제2종 일반주거지역	9.8				
5	동 소  [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 미추홀대로 669번길 89-17	451-13 위 지상	주택	연와조 스라브층 단층	66.12	-	-	감정평가 외	현황 멸실
<b>합 계</b>								<b>₩1,166,488,740.-</b>	
				이	하	여	백		

# 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 "시민공원역" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 공동주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지대로서, 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하고, 인근에 버스정류장 및 인천2호선(시민공원역)이 소재하는 등 대중교통사정은 양호함.

## (3) 형태 및 이용상태

기호(1),(3) : 인접필지 및 도로와 등고평탄한 세장형의 토지로서, 주택 및 근린생활시설 건부지로 이용중임.

기호(4),(6) : 인접필지 및 도로와 등고평탄한 자루형의 토지로서, 주거나지 상태임.

## (4) 인접 도로상태

기호(1),(3) : 동측으로 노폭 약 25미터 내외의 포장도로와 접함.

기호(4),(6) : 서측으로 노폭 약 3미터 내외의 보도블럭 도로와 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) : 제2종일반주거지역(2022-06-13),

지구단위계획구역(2022-06-13)(미추2존치관리구역), 광로3류(폭 40m~50m)(2022-06-13)(저축)가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 재정비촉진지구(2023-07-17)<도시재정비 촉진을 위한 특별법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

기호(3) : 제2종일반주거지역(2022-06-13), 광로3류(폭 40m~50m)(2022-06-13)

가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.])<가축분뇨의

# 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) |                |

관리 및 이용에 관한 법률>, 재정비촉진지구(2023-07-17)<도시재정비 촉진을 위한 특별법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>  
 기호(4), (6) : 제2종일반주거지역(2022-06-13), 지구단위계획구역(2022-06-13)(미추2존치관리구역) 가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 재정비촉진지구(2023-07-17)<도시재정비 촉진을 위한 특별법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 임.

## (6) 제시목록 외의 물건

없 음.

## (7) 공부와의 차이

없 음.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계: 미 상 임.
- 2) 기 타: 없 음.

# 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

기호(2):

철근콘크리트조 슬래브지붕 4층 건물로서, (사용승인일: 1984.11.23, 증축: 1987.02.23)  
외벽: 칼라 유리 및 드라이비트 마감 등,  
창호: 하이샷시 및 알루미늄샷시 창호 등임.

## (2) 이용상태

기호(2): 주택 및 근린생활시설이나, 현재 퇴거 후 공실인 것으로 탐문조사 되었음.

## (3) 설비내역

기호(2): 전기설비, 기본적인 위생·급배수설비, 주택부분 난방 설비 등이 되어있음.

## (4) 부합물 및 종물

없 음.

## (5) 공부와의 차이

기호(5)는 기준시점 현재 멸실 상태임.

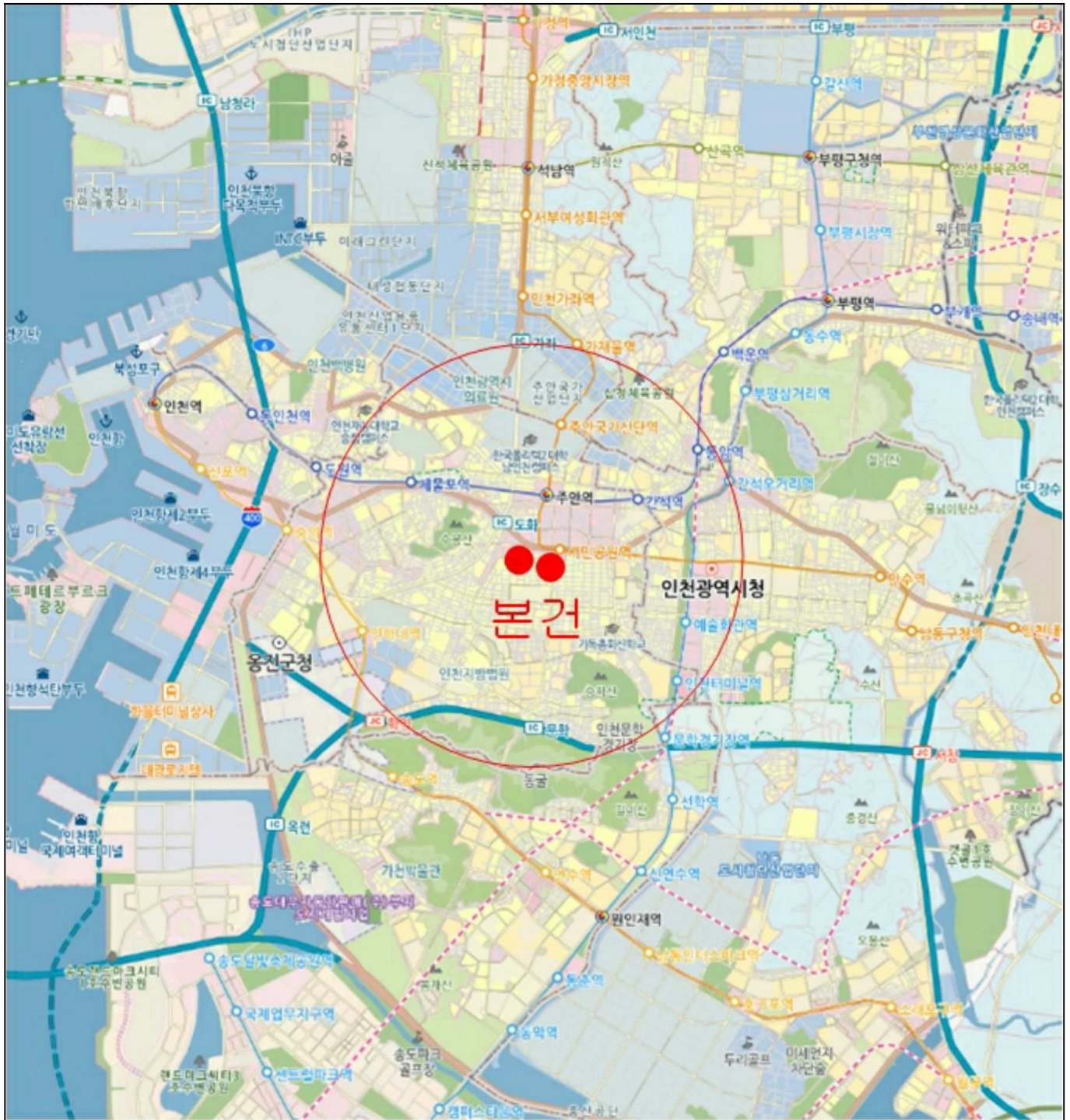
## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계: 미상임.
- 2)기 타: 없 음.

# 광역 위치도



소재지	인천광역시 미추홀구 주안동 473-2 외
-----	------------------------



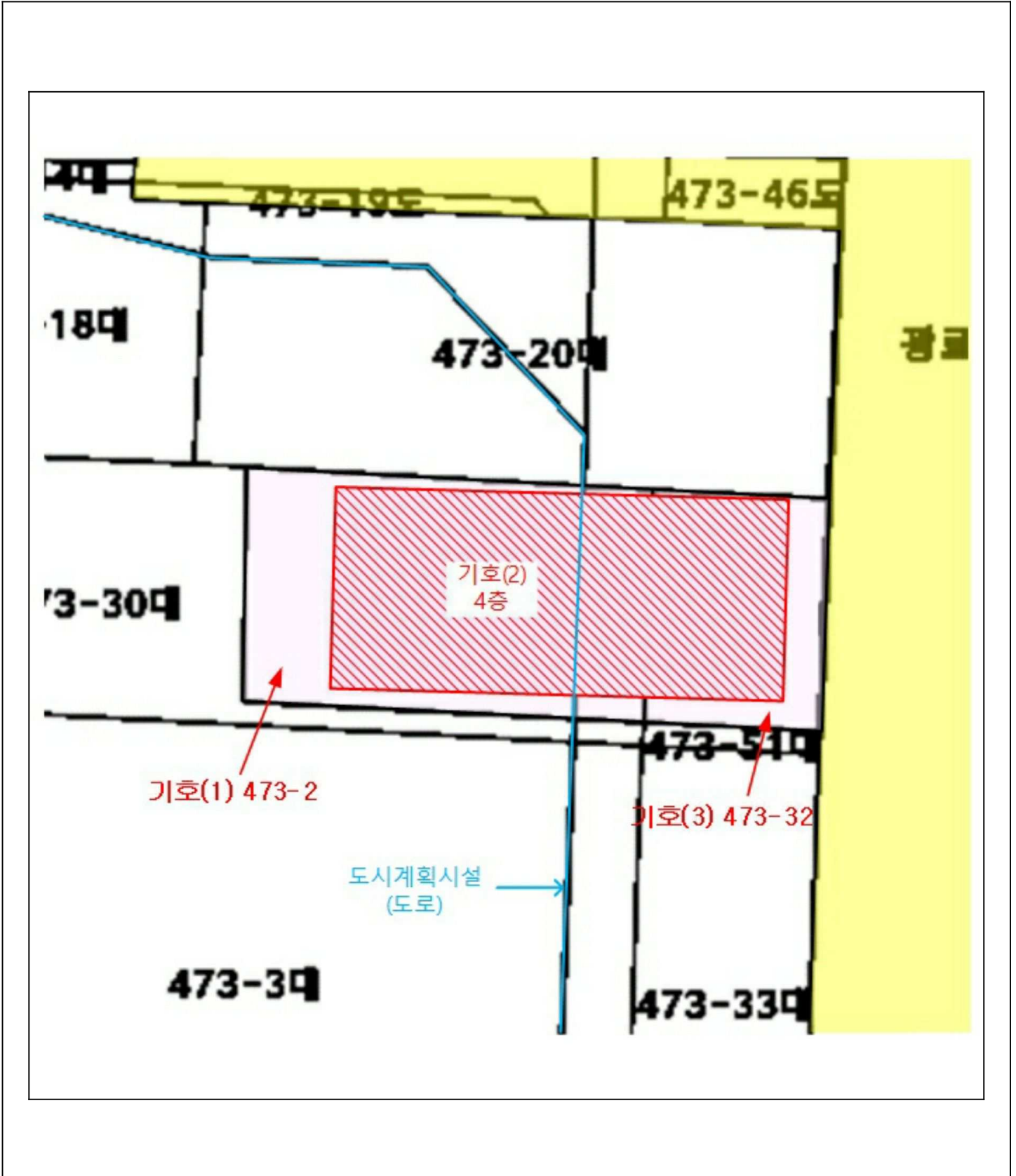
# 위치도



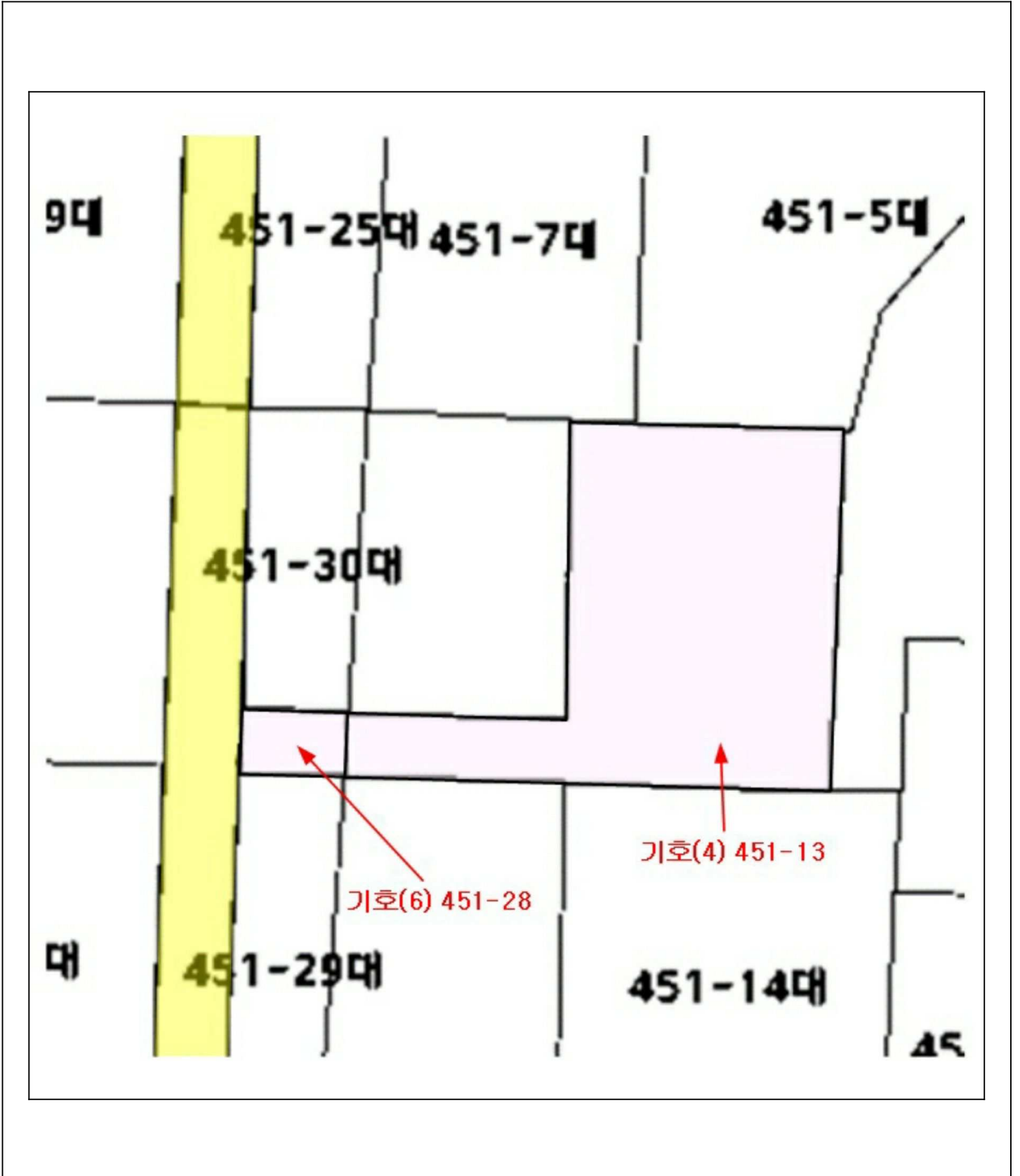
소재지 인천광역시 미추홀구 주안동 473-2 외



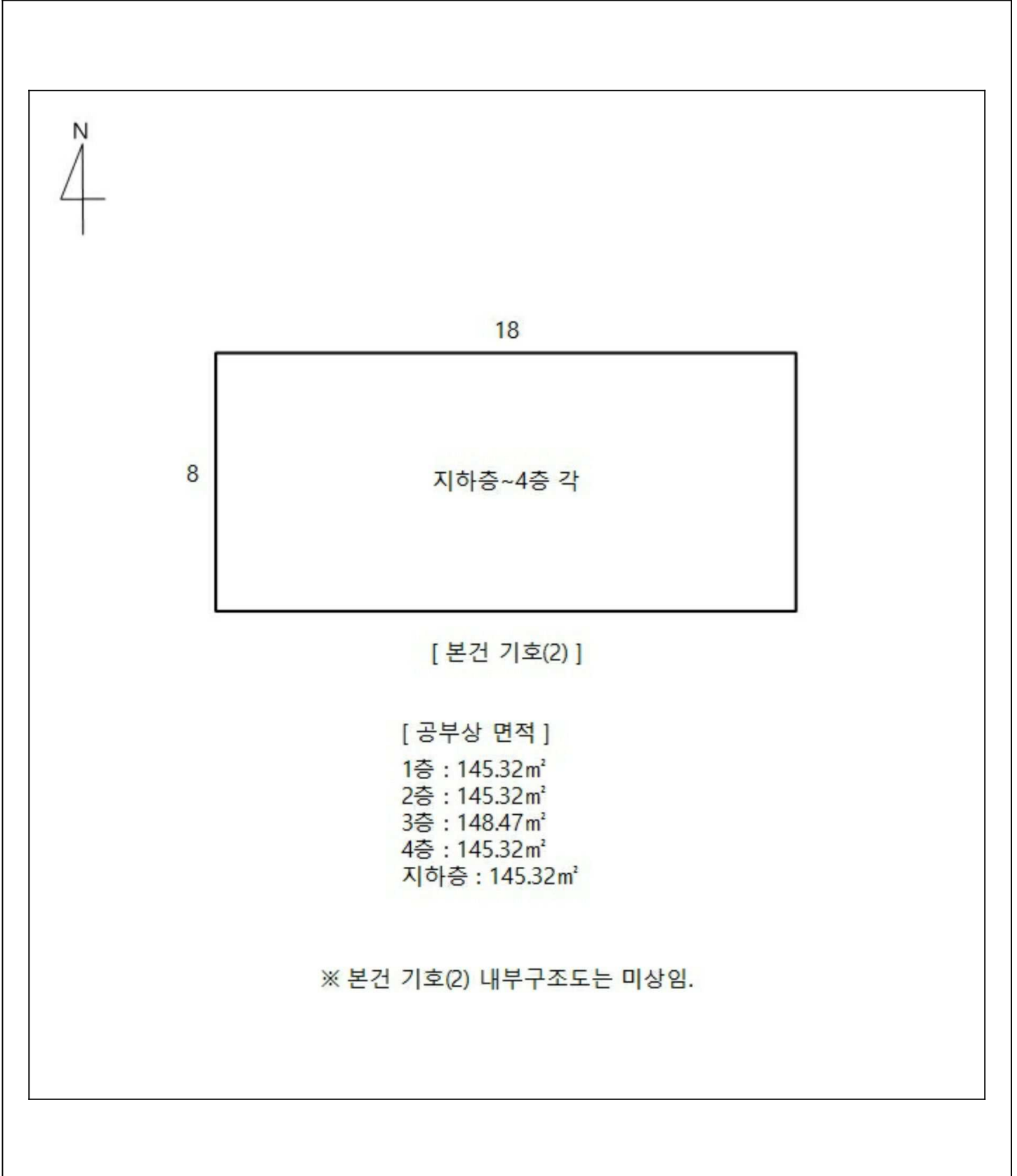
# 지 적 도



# 지 적 도



# 건물개황도

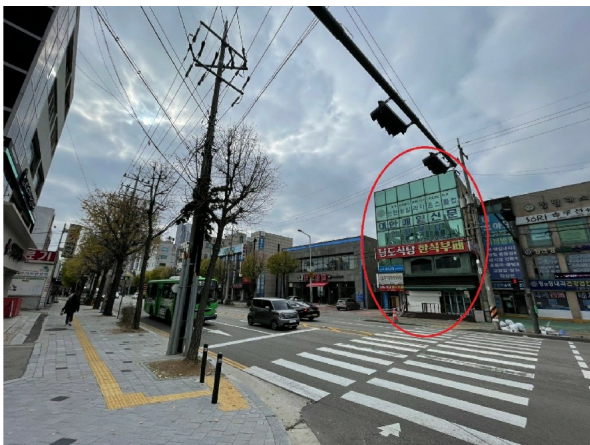




(1)~(3)



(1)~(3)



(1)~(3)



(4), (6)



(4), (6)



(4), (6)

# 회 보 서

우)22133 인천광역시 미추홀구 주안로 147 2층 (주안동, 마린빌딩)  
E-Mail : serve6@KAPALAND.CO.KR

TEL. 032-434-0377  
FAX. 032-434-0380

문서번호 : SIV23-1120-001

시행일자 : 2023-11-23

수 신 : 인천지방법원 사법보좌관 정정환

참 조 : 경매15계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선결			지		
접 수	일자 시간		시		
	번호		결 재 · 공 람		
처 리 과					
담 당 자					

1. 저희 (주)써브감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2023.11.19자 귀 제 『2023타경14140』호로 저희 법인에 의뢰하신 『미추2구역지역주택조합 소유물건(2023타경14140)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부  
2. 청구서 1 부

(주)써브감정평가법인 경인지사  
지사장 우종현

# 수수료 청구서

( 전화: 032-434-0377, FAX: 032-434-0380 )

문서번호 : SIV23-1120-001

수 신 : 인천지방법원 사법보좌관 정정환 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2023.11.19 자 귀 제 『 2023타경14140 』 호로

의뢰하신 『 인천광역시 미추홀구 주안동 473-2 외 』 에

대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

## 청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
평 가 수 수 료	1,022,553	
실	여 비	220,000
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	10,000
	기타 실비	6,000
비	소 계	246,000
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	1,268,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	126,800	
합 계	1,394,800	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	1,394,800	

붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

신한은행 인천금융센터 : 140-014-247196(예금주:(주)써브감정평가법인 경인지사)

(주)써브감정평가법인 경인지사  
지사장 우종현