

감정평가서

Appraisal Report

건명: 한성희 소유물건(2024타경11803)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 김재철

감정서번호: M2024-09210-101

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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.

명감정평가사사무소

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사

명성숙

(인)

감정평가액	삼십일억일천일백삼십육만일천오백원정 (₩3,111,361,500.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 김재철		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매15계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	한성희 (2024타경11803)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
채무자	-		2024. 10. 07	2024. 09. 27 ~ 2024. 10. 07	2024. 10. 07	
평가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	토지	810	토지	810	-	2,256,260,000
	건물	960.84	건물	960.84	-	828,200,700
	제시외물건	(65.12)	제시외물건	(65.12)	-	26,900,800
		이	하	여	백	
	합계					₩3,111,361,500.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 미추홀구 학익동 소재 '인천연학초등학교' 남측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 인천지방법원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2024년 10월 7일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 9월 27일 ~ 2024년 10월 7일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 기타 참고사항

- ① 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하여 평가하였음.
- ② 본건 건물은 현장조사시 폐문부재 등으로 내부구조를 확인하지 못하여, 외부관찰 등을 기준으로 경과년수, 이용상황, 관리상태 등 건물의 일반적인 상태를 상정하여 평가하였으니 경매진행시 참조하시기 바람.
- ③ 본건 건물의 연면적에 포함되지 않은 발코니부분 등은 건축물도면 및 현장조사시 육안확인 등을 통해 제시외물건(부합물 ㉠~㉡)으로 표기 및 평가하였는 바, 업무진행시 참고하시기 바람.
- ④ 본건 건물의 등기사항전부증명서상 지번이 36-20외 2필지(36-42, 36-72)로 등재되어 있으나, 2010.10.15.일자로 36-20번지에 합병되었음.
- ⑤ 기호 2 토지의 일부는 인접지의 통행로로 이용되고 있으며 이를 감안하여 감정평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.
- ⑥ 기호 3 지상에는 창고용 컨테이너(3*3) 1개동이 소재하고 있으나, 이동이 용이하여 토지의 사용, 수익, 처분 등에 미치는 영향이 미미하므로 이에 구애없이 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	인천광역시 미추홀구 학익동 36-20 외 2필지	
토 지	용도지역	제2종일반주거지역
	이용상황	주상용 외
	지 목	대, 잡종지
	면 적	810 m ²
건 물	구 조	철근콘크리트구조
	주 용 도	제2종근린생활시설, 단독주택
	사용승인	2004.05.03
	연 면 적	960.84 m ²



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

(2) 건물의 평가

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법) + 건물감정평가액 (원가법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/m ²)
1	미추홀구 학익동 36-20	457	대	주상용	2종일주	소로한면	사다리 평지	1,744,000
2	미추홀구 학익동 36-35	335	잡종지	주거나지	2종일주	세로(불)	부정형 평지	1,304,000
3	미추홀구 학익동 36-26	18	잡종지	도로등	2종일주	맹지	세장형 평지	533,600

(2) 토지 감정평가 시 고려사항

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 공시지가 (원/㎡)
A	미추홀구 학익동 36-19	96	대	단독주택	2종일주	소로한면	세장형 평지	1,617,000

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
A 주거	1.107	인천광역시 미추홀구 (24.01.01~24.10.07) 2024.01.01 ~ 2024.08.31 : 0.959 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.123 $(1 + 0.00959) * (1 + 0.00123 * 37/31) \approx 1.01107$

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

다. 지역요인 비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 개별요인 비교

■ 주택지대 [일련번호1 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	계통 및 연속성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		인근대중교통시설과의 거리 및 편의성		
		상가와의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
위험 및 혐오시설 등	도시가스			
	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.97	본건은 비교표준지 대비 형상 등에서 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
		2면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.970	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대 [일련번호2 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.85	본건은 비교표준지 대비 가로의 폭 등에서 열세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
도시가스				
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.93	본건은 비교표준지 대비 형상 등에서 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.791	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대 [일련번호3 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.80	본건은 비교표준지 대비 가로의 폭 등에서 열세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
도시가스				
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.80	본건은 비교표준지 대비 형상 등에서 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
2면획지				
3면획지				
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.640	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m ²)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
(1)	미추홀구 학익동 36-** 외	172	2종일주	대 주거기타	2023.05.15	일반거래	2,810,000	-
(2)	미추홀구 학익동 302-*	96	2종일주	대 단독주택	2024.03.05	법원경매	2,550,000	-
(3)	미추홀구 학익동 36-**	90	2종일주	대 주상기타	2023.06.21	담보	3,040,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(다) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	미추홀구 주안동 1419-*	2종일주 대/단독주택	365,000,000원 (@ 2,390,000원/m ²)	2023.05.10 -	152.5m ² -	-
	의견	1) 건물의 노후도 및 관리상태 등을 고려할 때 건물가액은 토지에 화체된 것으로 사료됨. 2) 토지가격 : 365,000,000원 / 152.5m ² ≒ 2,390,000원/m ²				
#2	미추홀구 학익동 261-**	2종일주 대/상업기타	225,900,800원 (@ 2,900,000원/m ²)	2024.08.13 -	78m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 225,900,800원 / 78m ² ≒ 2,900,000원/m ²				
#3	미추홀구 학익동 36-**	2종일주 대/단독주택	198,000,000원 (@ 1,770,000원/m ²)	2022.02.06 -	112m ² 41.8m ²	-
	의견	1) 건물의 노후도 및 관리상태 등을 고려할 때 건물가액은 토지에 화체된 것으로 사료됨. 2) 토지가격 : 198,000,000원 / 112m ² ≒ 1,770,000원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

② 보정치 산정

< 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	2,810,000	1.01761	1.000	1.100	3,145,433		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	1.923	1.92
	1,617,000	1.01107	-	-	1,634,900		

¹⁾평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(1)을 선정함.

²⁾시점수정(2023.05.15 ~ 2024.10.07, 미추홀구 주거지역) : 1.761% (1.01761)

³⁾지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(1) 대비 획지조건(형상, 깊이 등)에서 우세함.

개별요인 비교치 (주택지대)						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.00	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.100

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/m ²)							
1	A	1,617,000	1.01107	1.000	0.970	1.92	3,044,838	3,040,000	주택지대
2	A	1,617,000	1.01107	1.000	0.791	1.92	2,482,955	2,480,000	주택지대
3	A	1,617,000	1.01107	1.000	0.640	1.92	2,008,965	2,010,000	주택지대

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#1

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	미추홀구 주안동 1419-*	2종일주 대/단독주택	365,000,000 (@ 2,390,000원/m ²)	2023.05.10 -	152.5 -	-
	의견	1) 건물의 노후도 및 관리상태 등을 고려할 때 건물가액은 토지에 화체된 것으로 사료됨. 2) 토지가격 : 365,000,000원 / 152.5 ≒ 2,393,000원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 시점수정

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

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고	
#1 주거	1.777	인천광역시 미추홀구 (23.05.10~24.10.07)	
		2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.098	
		2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.099	
		2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.098	
		2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.092	
		2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.072	
		2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.080	
		2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.074	
		2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.076	
		2024.01.01 ~ 2024.08.31 : 0.959	
		2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.123	
		$(1 + 0.00098 * 22/31) * (1 + 0.00099) * (1 + 0.00098) * (1 + 0.00092) * (1 + 0.00072) * (1 + 0.00080) * (1 + 0.00074) * (1 + 0.00076) * (1 + 0.00959) * (1 + 0.00123 * 37/31) \approx 1.01777$	

라. 지역요인 비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 개별요인 비교

■ 주택지대 [일련번호1 / 거래사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.05	본건이 사례 대비 가로의 폭 등에서 우세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.12	본건이 사례 대비 공공 및 편의시설과의 접근성 등에서 우세함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.10	본건이 사례 대비 인근환경 등에서 우세함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
도시가스				
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.97	본건이 사례 대비 형상 등에서 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.255	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대 [일련번호2 / 거래사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.88	본건이 사례 대비 가로의 폭 등에서 열세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.12	본건이 사례 대비 공공 및 편의시설과의 접근성 등에서 우세함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.10	본건이 사례 대비 인근환경 등에서 우세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.94	본건이 사례 대비 형상 등에서 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.019	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대 [일련번호3 / 거래사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.85	본건이 사례 대비 가로의 폭 등에서 열세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.12	본건이 사례 대비 공공 및 편의시설과의 접근성 등에서 우세함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.10	본건이 사례 대비 인근환경 등에서 우세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.80	본건이 사례 대비 형상 등에서 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.838	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)
	일련 번호	토지단가 (원/m ²)						
1	#1	2,390,000	1.000	1.01777	1.000	1.255	3,052,750	3,050,000
2	#1	2,390,000	1.000	1.01777	1.000	1.019	2,478,687	2,480,000
3	#1	2,390,000	1.000	1.01777	1.000	0.838	2,038,410	2,040,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사례비교법 (원/m ²)	비고
1	3,040,000	3,050,000	-
2	2,480,000	2,480,000	-
3	2,010,000	2,040,000	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성, 합리성이 인정되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 보다 다소 낮게 산정되어 수요성, 환가성 등이 고려되어야 하는 평가목적에도 부합하는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 토지 감정평가액의 결정

일련번호	적용단가 (원/m ²)	사정면적 (m ²)	평가금액 (원)	비고
1	3,040,000	457	1,389,280,000	-
2	2,480,000	335	830,800,000	-
3	2,010,000	18	36,180,000	-
소 계	-	810	2,256,260,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 건물 감정평가액

(1) 대상 건물의 현황

일련 번호	규모	구조	용도	연면적(㎡)	사용승인일	건물 관리상태
가	1층	철근콘크리트구조 경량철골지붕	일반음식점	127.14	2004.05.03	중
	2층		근린생활시설(사무소)	270.66		
	3층		다가구주택(2가구)	252.3		
	4층		다가구주택(2가구)	226.32		
	5층	다가구주택(1가구)	84.42	2014.01.02	증축	
합계	-	-	-	960.84	-	-

(2) 재조달원가 결정

일련 번호	구조	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	비고
가	철근콘크리트구조 경량철골지붕	1,200,000	-	1,200,000	50	1층~2층
		1,600,000	-	1,600,000	50	3층~4층
	경량철골구조 경량철골지붕	1,300,000	-	1,300,000	40	5층

※ 상기 기준단가는 '한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집'을 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동 . 유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적에 고려하여 재조달원가를 결정하였음.

※ 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집 (2023년 1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트조/평지붕	3	1,640,000	50 (45~55)
03-01-05-09	상가	철근콘크리트조/평지붕	3	1,299,000	50 (45~55)
01-06-08-06	조립식주택	경량철골조/경량철골지붕틀/ 아스팔트싱글	3	886,000	35 (30~40)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 감가수정 및 적용단가 결정

일련 번호	이용상황	재조달원가 (원/m ²)	내용 년수	경과년수		잔존 년수	잔가율	적용단가 (원/m ²)	비고
				실제	유효				
가	1층~2층 (근린생활시설)	1,200,000	50	20	20	30	30/50	720,000	-
가	3층~4층 (다가구주택)	1,600,000	50	20	20	30	30/50	960,000	-
가	5층 (다가구주택)	1,300,000	40	10	10	30	30/40	975,000	-

(4) 건물가액의 결정

일련번호	구분	적용단가(원/m ²)	사정면적(m ²)	평가금액(원)	비고
가	1층 (일반음식점)	720,000	127.14	91,540,800	-
	2층 (근린생활시설)	720,000	270.66	194,875,200	-
	3층 (다가구주택(2가구))	960,000	252.3	242,208,000	-
	4층 (다가구주택(2가구))	960,000	226.32	217,267,200	-
	5층 (다가구주택(1가구))	975,000	84.42	82,309,500	-
	소 계	-	960.84	828,200,700	-

※ 평가금액: 원단위 절사

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적
을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	2,256,260,000
	건 물	828,200,700
	제시외물건	26,900,800
	합 계	3,111,361,500

2. 기타 참고사항

·

(부동산) 감정평가명세서표

일련 번호	소재지	지번	지 목 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 학익동	36-20	대	제2종 일반주거지역	457	457	3,040,000	1,389,280,000	
가	상동 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 학익소로 61번길 36-20	위지상	근린생활 시설 및 단독주택	철근콘크리트 구조 경량철골지붕 5층					
				1층	127.14	397.8	720,000	286,416,000	1,200,000 x30/50
				2층	270.66				
				3층	252.3	478.62	960,000	459,475,200	1,600,000 x30/50
				4층	226.32				
				5층	84.42	84.42	975,000	82,309,500	1,300,000 x30/40
2	상동	36-35	잡종지	제2종 일반주거지역	335	335	2,480,000	830,800,000	
3	상동	36-26	잡종지	제2종 일반주거지역	18	18	2,010,000	36,180,000	
	소 계							₩3,071,060,700	

(부동산) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
	<제시외물건>								
㉠	동 소	36-20	발코니	판넬조		18.36㎡	400,000	7,344,000	3층소재
㉡	동 소	36-20	발코니	판넬조		12.96㎡	400,000	5,184,000	4층소재
㉢	동 소	36-20	발코니	판넬조		12.48㎡	400,000	4,992,000	4층소재
㉣	동 소	36-20	발코니	판넬조		10.66㎡	400,000	4,264,000	5층소재
㉤	동 소	36-20	물탱크실	콘크리트조		10.66㎡	480,000	5,116,800	5층소재
	소 계							₩26,900,800	
	합 계							₩3,111,361,500.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경
(4) 인접 도로상태
(7) 공부와의 차이

(2) 교통상황
(5) 토지이용계획 및 제한상태
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(3) 형태 및 이용상태
(6) 제시목록 외의 물건

(1) 위치 및 주위환경

본건은 인천광역시 미추홀구 학익동 소재 '인천연학초등학교' 남측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 다세대주택, 아파트단지 등이 소재하는 지역으로서 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

기호 1 : 사다리형의 평지로서 주상용 건부지로 이용중임.
기호 2 : 부정형의 평지로서 주차장 및 전, 일부 통행로로 이용중임.
기호 3 : 세장형의 평지로서 주거나지 상태임.

(4) 인접 도로상태

기호 1 : 남동측으로 폭 약 8미터내외의 포장도로에 접함.
기호 2 : 지적상 맹지이나 현황 일부가 인접지의 통행로로 이용중임.
기호 3 : 지적 및 현황 맹지상태임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1~3) 공히 :
제2종일반주거지역(2023-09-25), 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>.

토지 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경
(4) 인접 도로상태
(7) 공부와의 차이

(2) 교통상황
(5) 토지이용계획 및 제한상태
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(3) 형태 및 이용상태
(6) 제시목록 외의 물건

(6) 제시목록 외의 물건

·

(7) 공부와의 차이

·

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

·

건물 감정평가요항표

(1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 증물

(2) 이용상태
(5) 공부와의 차이

(3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 건물의 구조

기호 (가) :

철근콘크리트구조 경량철골지붕 지상5층 건물로서

외벽 : 드라이비트 및 석재붙임 마감 등

내벽 : 페인팅 및 인테리어 마감 등

창호 : 샷시 창호 등임.

(2) 이용상태

1층 : 음식점,

2층 : 교회, 사무실 등

3~5층 : 주택으로 이용중임.

(3) 설비내역

기본 위생, 급배수 설비, 난방설비, 도시가스 설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 증물

건물 3~5층에 발코니 및 물탱크실 등(㉠~㉡)이 소재함.

(후첨 '내부구조도' 참조)

(5) 공부와의 차이

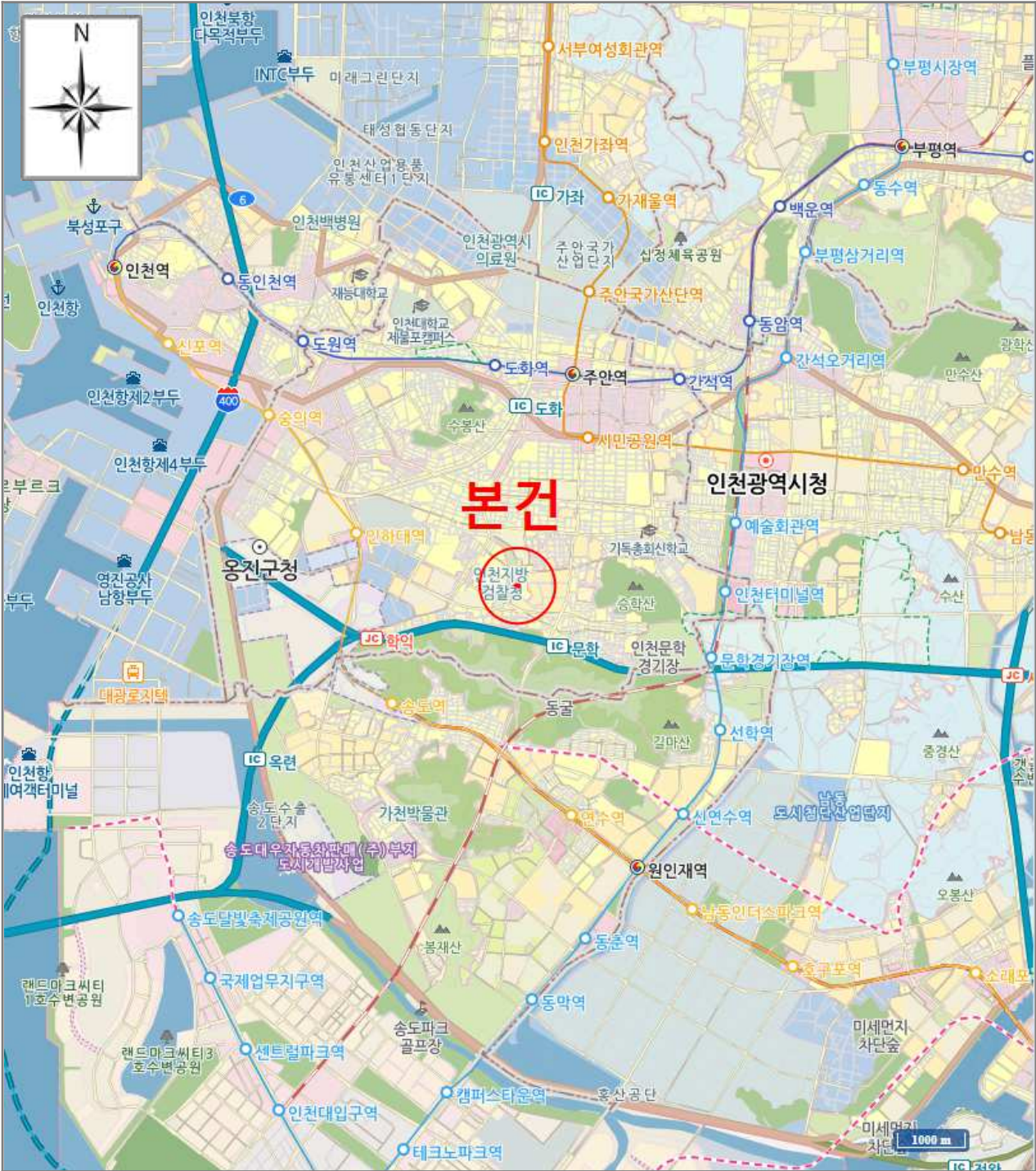
건물 2층 일부의 용도가 건축물대장상 '학원'으로 되어 있으나, 현황은 '교회'로 이용중임.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-.

광역위치도

소재지	인천광역시 미추홀구 학익동 36-20 외
-----	------------------------



[범례]

■ 본건

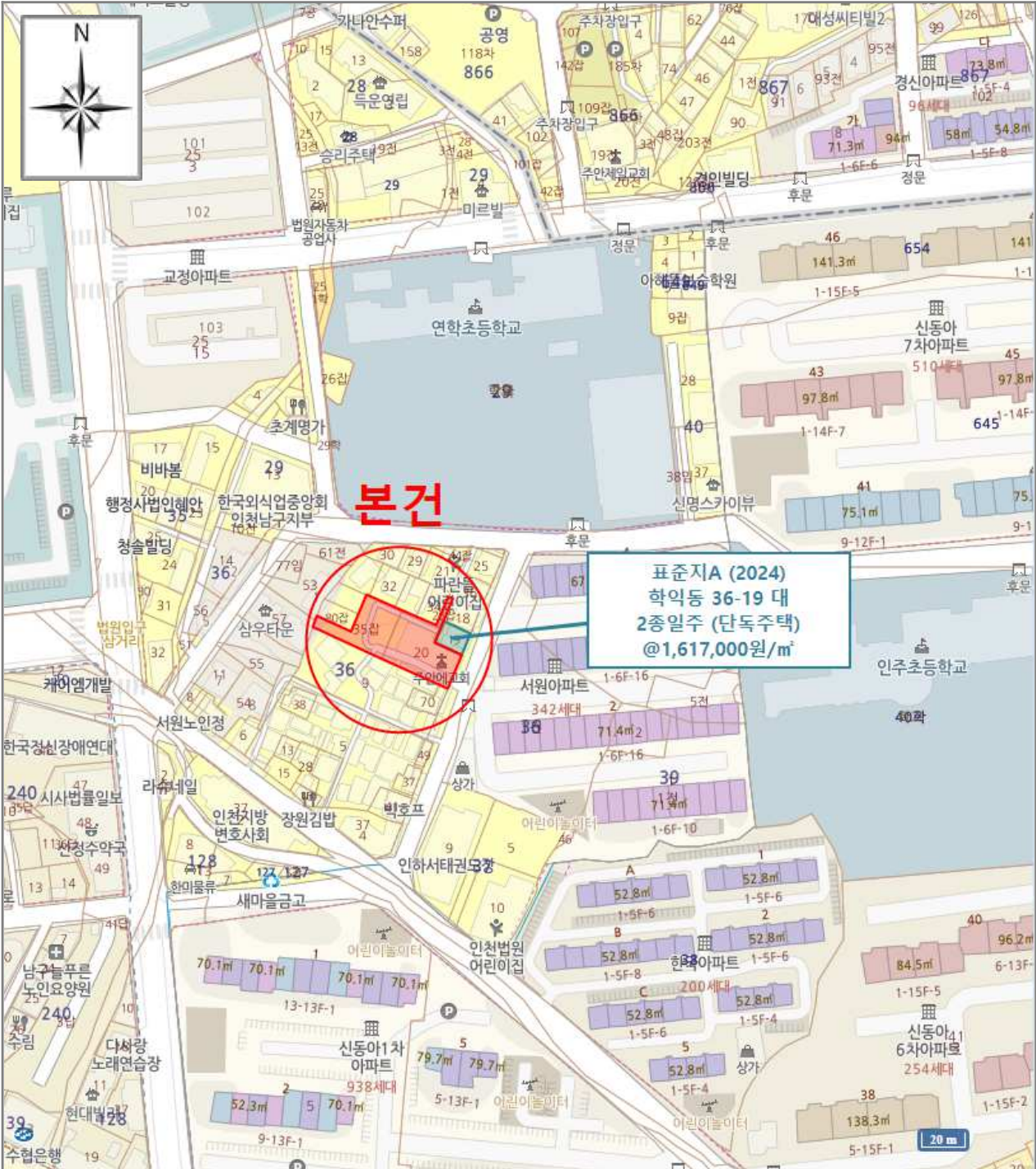
■ 표준지

■ 평가전례

■ 거래사례

상세 위치도

소재지	인천광역시 미추홀구 학익동 36-20 외
-----	------------------------



[범례]

■ 본건

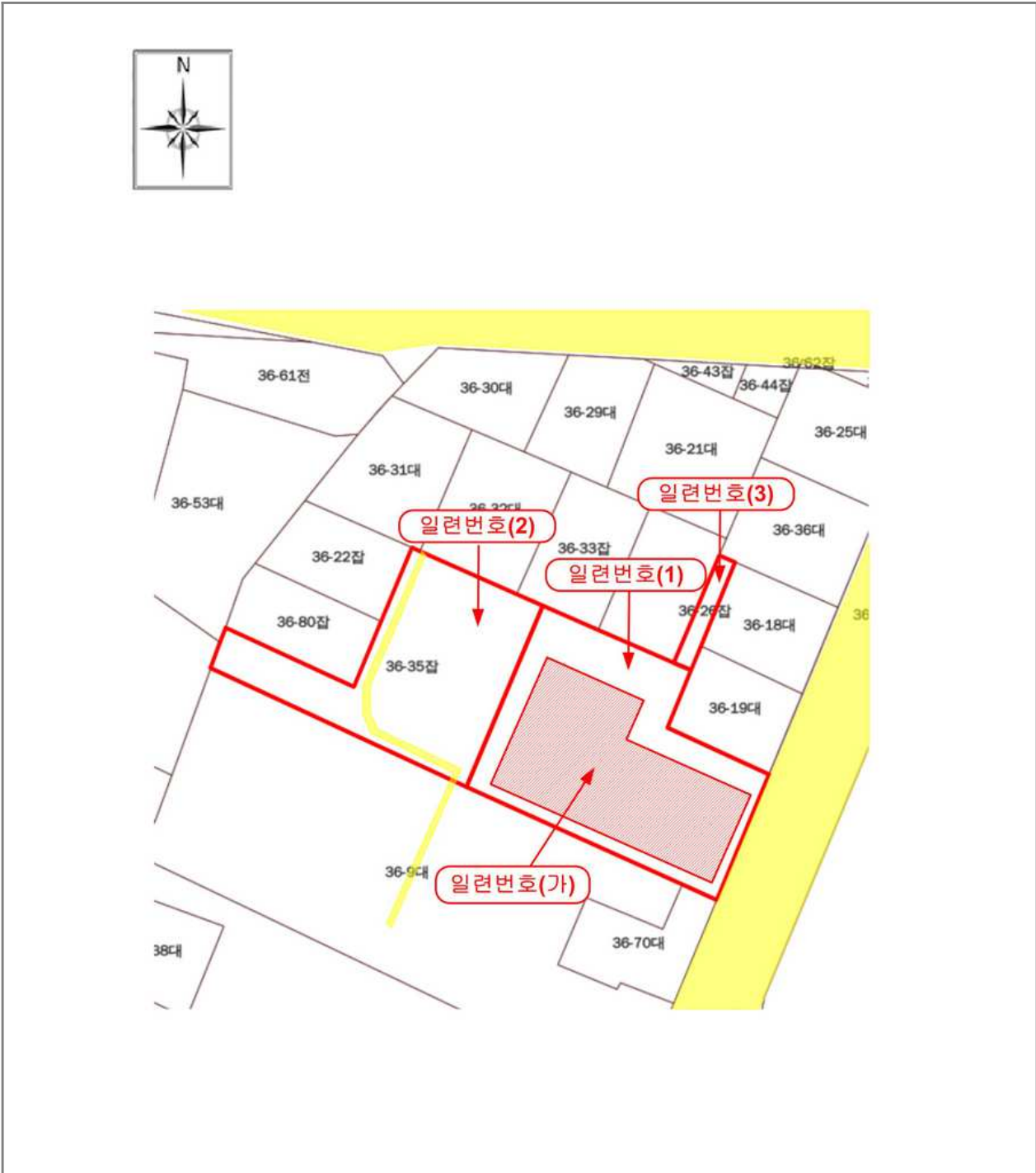
■ 표준지

■ 평가전례

■ 거래사례

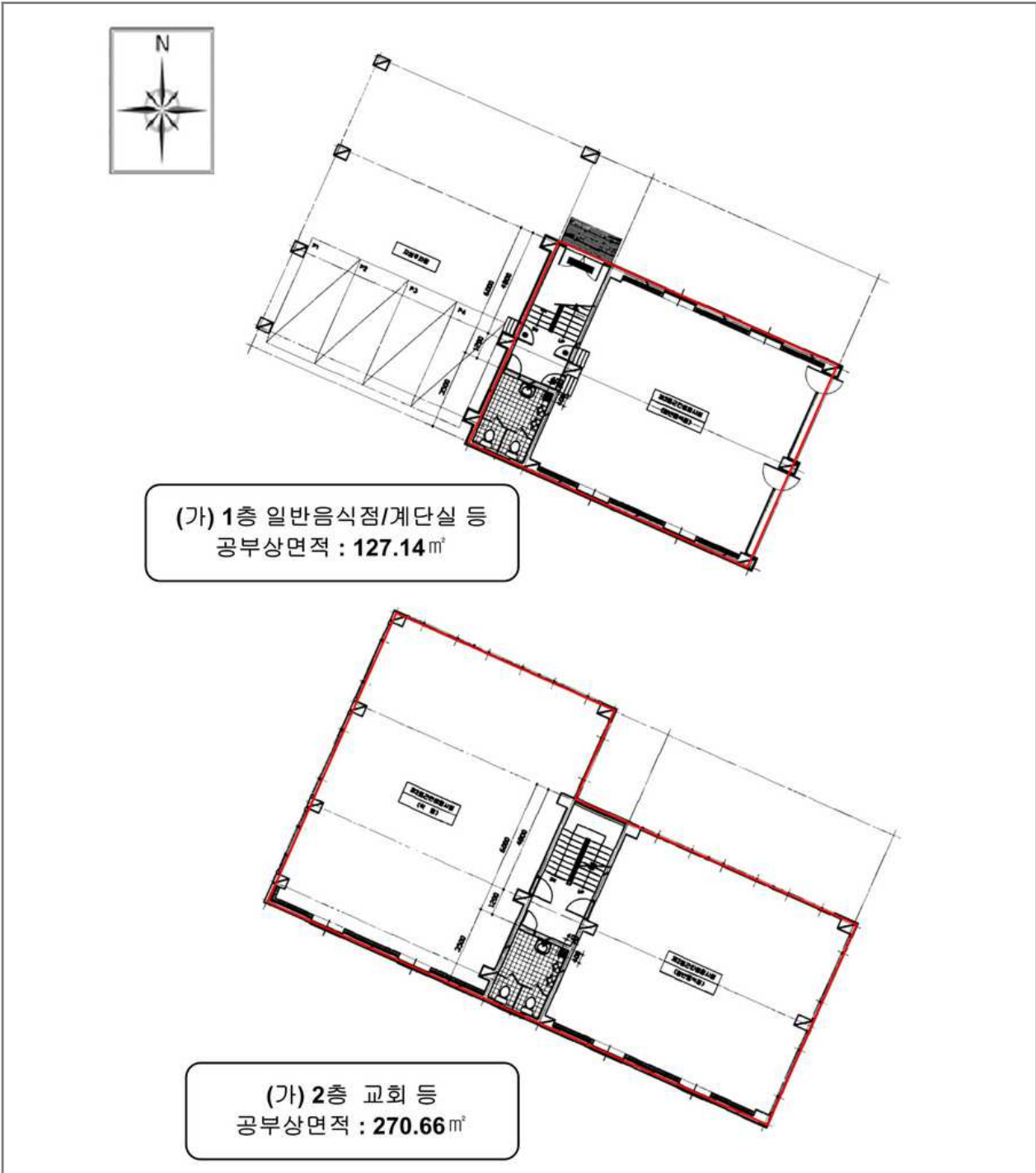
지적 및 건물개황도

소재지	인천광역시 미추홀구 학익동 36-20 외
-----	------------------------



내부 구조도

소재지	인천광역시 미추홀구 학익동 36-20 외
-----	------------------------



소재지

인천광역시 미추홀구 학익동 36-20 외



(가) 3층 다가구주택/계단실 등
공부상면적 : 252.3㎡
제시외물건 ㉠ 판넬조 발코니 약18.36㎡



(가) 4층 다가구주택/계단실 등
공부상면적 : 226.32㎡
제시외물건 ㉡ 판넬조 발코니 약12.96㎡
제시외물건 ㉢ 판넬조 발코니 약12.48㎡

내부 구조도

소재지	인천광역시 미추홀구 학익동 36-20 외
-----	------------------------



사 진 용 지

소재지

인천광역시 미추홀구 학익동 36-20 외



본건 전경 1



본건 전경 2



주위 환경 1



주위 환경 2

사 진 용 지

소재지

인천광역시 미추홀구 학익동 36-20 외



기호 3 토지



기호 2 토지



기호 2 토지 현황 도로부분



1층 주차장

사 진 용 지

소재지

인천광역시 미추홀구 학익동 36-20 외



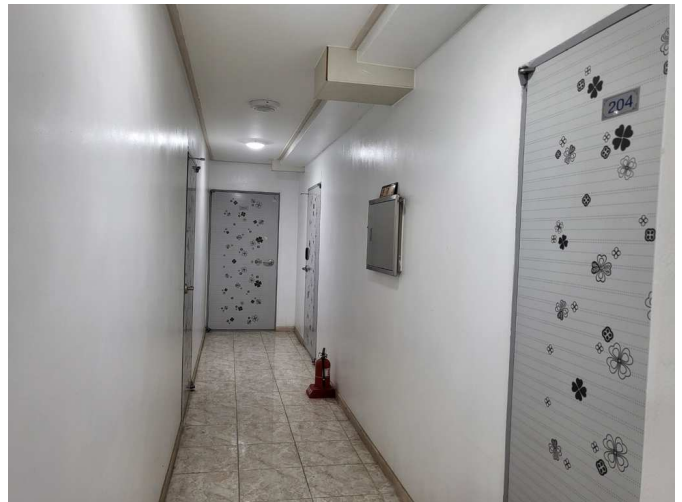
건물 1층 계단실



건물 2층 계단실



2층 교회



2층 사무소 부분

사 진 용 지

소재지

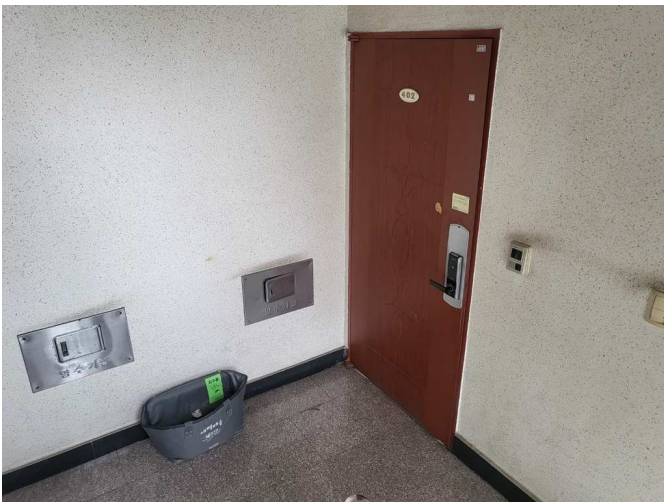
인천광역시 미추홀구 학익동 36-20 외



3층 다가구주택 계단실



4층 다가구주택 1



4층 다가구주택 2



5층 주택 계단실