

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 우지명 소유물건(2024타경533792)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 김재철

감정평가서번호: 경신2024-0602

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.

경신감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이항헌

감정평가액	사억육천일백구십육만이천사백삼십원정(₩461,962,430.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 김재철		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매14계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	우지명 (2024타경533792)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.06.07	2024.06.07 ~ 2024.06.10	2024.06.10	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	대	181.6	대	181.6	2,000,000	363,200,000
	건물	223.71	건물	223.71	433,000	96,866,430
	제시외건물	(9.7)	제시외건물	9.7	-	1,896,000
합계					₩461,962,430	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

평 가 의 견

I. 감정평가 개요.

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 미추홀구 송의동 소재 "송의초등학교" 남서측 약450미터 지점에 위치한 부동산(토지, 건물)에 대한 경매 목적을 위한 감정평가건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」이 정한 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가 방법

「감정평가에 관한 규칙」이 정한 바에 따라 대상물건(토지, 건물)마다 개별로 감정평가 하되, 인근지역내 유사부동산의 거래사례와 가격수준, 평가선례 등을 통해 감정평가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」이 정한 바에 따라 가격조사 완료일인 2024. 06. 07. 임.

5. 그 밖의 사항

본건 건물은 보수 및 수리등으로 상태 양호한점을 참작하여 관찰감가를 병용하여 평가하였음.

II. 토지가액 산출

1. 감정평가 방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」이 정한 바에 따라 감정평가대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 감정평가대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 감정평가대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

2. 감정평가대상토지 개요

소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	개별지가 (원/㎡)
송의동 289-35	181.6	대	다세대주택	제2종일반 주거지역	세로 (가)	부정형 완경사	1,265,000

평 가 의 견

3. 비교표준지의 선정

(1) 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」이 정한 바에 따라 감정평가대상 토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 감정평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함.

(2) 비교표준지 공시지가(2024. 1. 1 기준)

일련 번호	소재지	면적	지목	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
28177 -205	송의동 289-80	57.5	대	단독주택	일반주거 지역	세로 (가)	사다리 완경사	1,265,000

4. 시점수정(지가변동률)

국도교통부에서 고시한 인천광역시 옹진군 계획관리지역의 2024년도 4월까지의 지가변동률 누계는 0.453%, 4월 지가변동률은 0.128%임.

기 간	주 거 지 역
2024. 01. 01 ~ 2024. 06.07	$(1 + 0.00453) \times (1 + 0.00128 \times 37/31)$
누 계	1.006

※2024년 4월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 4월 지가변동률을 연장 적용함.

5. 지역요인 비교

본건 토지는 비교공시지가 표준지 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함(1.00)

6. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	교통시설, 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설상태, 위험 및 혐오시설등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태등
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

평 가 의 견

(2) 개별요인 비교치 결정

비 교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
송의동 289-80	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.05	1.05
본건 토지가 비교공시지가 표준지와 비교시 개별요인은 다소 우세함.							

7. 기타요인 보정

(1) 인근지역 거래사례

소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (천원)	자 료	거래시점
	건물					출 처	
송의동 000	대 건물	108.8 128.08	2종일주 (단독주택)	2,297,794	250,000	실거래	2023.08.08

※ 토지단가 = (거래가액 - 건물가액) / 토지면적

(2) 인근지역 평가사례

소재지	지목	면적	용도지역	이용상황	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적
송의동 289-33	대	58.5	2종주거	주택	2,200,000	2022.07.05	담보
송의동 289-40	대	37.7	2종주거	나지	1,940,000	2023.10.30	경매

(3) 인근지역 유사토지 지가수준

본건과 유사한 이용가치를 지닌 인근 유사토지의 적정 지가수준은 2,000,000/㎡ 내외의 수준인 것으로 조사되었음.

(4) 기타요인 보정률의 결정

상기 인근 거래사례와 인근 유사부동산의 가격수준, 평가목적 기타 가격형성상의 제요인을 종합참작하여 기타요인을 50%(1.50)정도 상향 보정함.

평 가 의 견

8. 토지가액 결정

상기 제반사항을 종합적으로 참작하여 다음과 같이 토지가액을 결정함.

공시지가 (원/㎡)	시 점 수 정 (지가변동률)	지 역 요 인	개 별 요 인	기 타 요 인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1,265,000	1.006	1.00	1.05	1.50	2,004,329	2,000,000

III. 건물가액 산출

1. 감정평가 방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」이 정한 바에 따라 대상물건의 재조달원가에 감가수정은 내용년수를 참작하고 수리 및 보수 상태등을 참작하여 원가법과 관찰 감가를 병용하여 평가함..

2. 감정평가대상건물 개요

소재지	구 조	면 적(㎡)	용 도	사용승인일
송의동 289-35	벽돌조 슬래브위기와 2층(다세대주택)	223.71	다세대주택	1987. 02. 03

3. 재조달원가의 산정

(1) 표준단가 결정

(한국감정원 건물신축단가표)

분류번호	용 도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
2-3-2-1	다세대주택	벽돌조 슬래브위기와 2층	3-4급	1,300,000	45

(2) 부대설비 보정단가 결정

설 비 종 류	설 비 내 역	보정단가(원/㎡)
전기설비	기본적인 전기설비	표준단가에 포함
위생설비, 급배수	기본적인 위생설비 등	
기타설비	-	
난방설비	보일러시설	

평 가 의 견

(3) 재조달원가의 산정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고 평가목적 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	비 고
1,300,000	-	1,300,000	-

4. 건물가액 결정

재조달원가 (원/㎡)	내용년수	경과년수	잔 존 가치율	적용단가 (원/㎡)	비고
1,300,000	45	30	15/45	433,000	

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구 분	면 적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액	비 고
대	181.6	2,000,000	363,200,000	
건물	223.71	433,000	96,866,430	
제시외건물	9.7	-	1,896,000	
합 계			461,962,430	

2. 결정의견

상기 거래사례와 평가선례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할때 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 본건 부동산의 감정평가액으로 결정함.

토지건물 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	289-35 위지상	다세대 주택	벽돌조 슬래브 위 기와 2층 1층 2층 지하실	78.03 74.70 70.98	223.71	433,000	96,866,430	1,300,000 x15/45
2	상동	289-35	대		181.6	181.6	2,000,000	363,200,000	
소 계								₩460,066,430	
	제시외건물								
ㄱ)			창고	세멘부록조 스라브층 단층	(1.3)	1.3	150,000	195,000	
ㄴ)			창고	판넬조 판넬층 단층	(3.9)	3.9	90,000	351,000	
ㄷ)			마루	목및하이샷시조 단층	(4.5)	4.5	300,000	1,350,000	
소 계								₩1,896,000	
합 계								₩461,962,430.-	
				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 송의동 소재 "송의초등학교" 남서측 약450미터 지점에 위치하고 있으며, 부근일대는 일반주택 및 동남측 근거리에 용현재래시장 등이 소재하고 있어 주위환경 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며 대중교통 사정은 대체로 보통인 편임.

(3) 형태 및 이용상태

부정형의 완경사 토지로 다세대주택 부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 남서측 약5미터 포장도로에 접하고 차량출입 가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 가축사유제한구역, 과밀억제권역.

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

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

-

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대사항 미상임.

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 슬래브위 기와 2층 다세대주택건물로서
외벽 : 전면 화강석붙임 및 치장벽돌쌓기 등 마감.
내벽 : 벽지 마감 및 일부타일부침.
창호 : 하이샷시 창호등임.

(2) 이용상태

1,2층 및 지하실 다세대주택으로 이용중임.

(3) 설비내역

위생 및 급. 배수설비, 보일러난방시설 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

"별첨 개황도 참조"

(5) 공부와의 차이

-

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

위치도



소재지 인천광역시 미추홀구 송의동 289-35

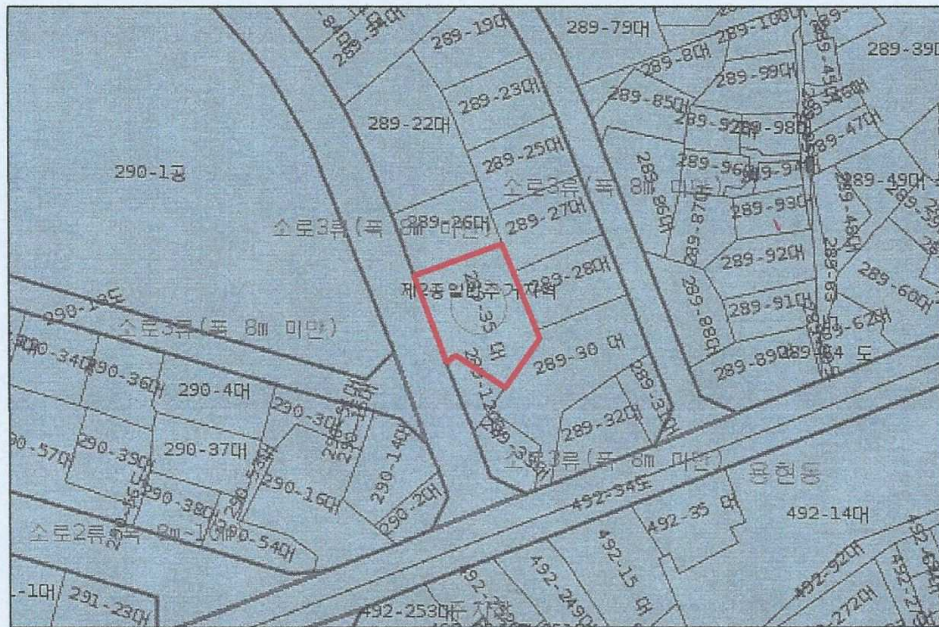
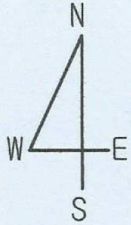


지 적 도

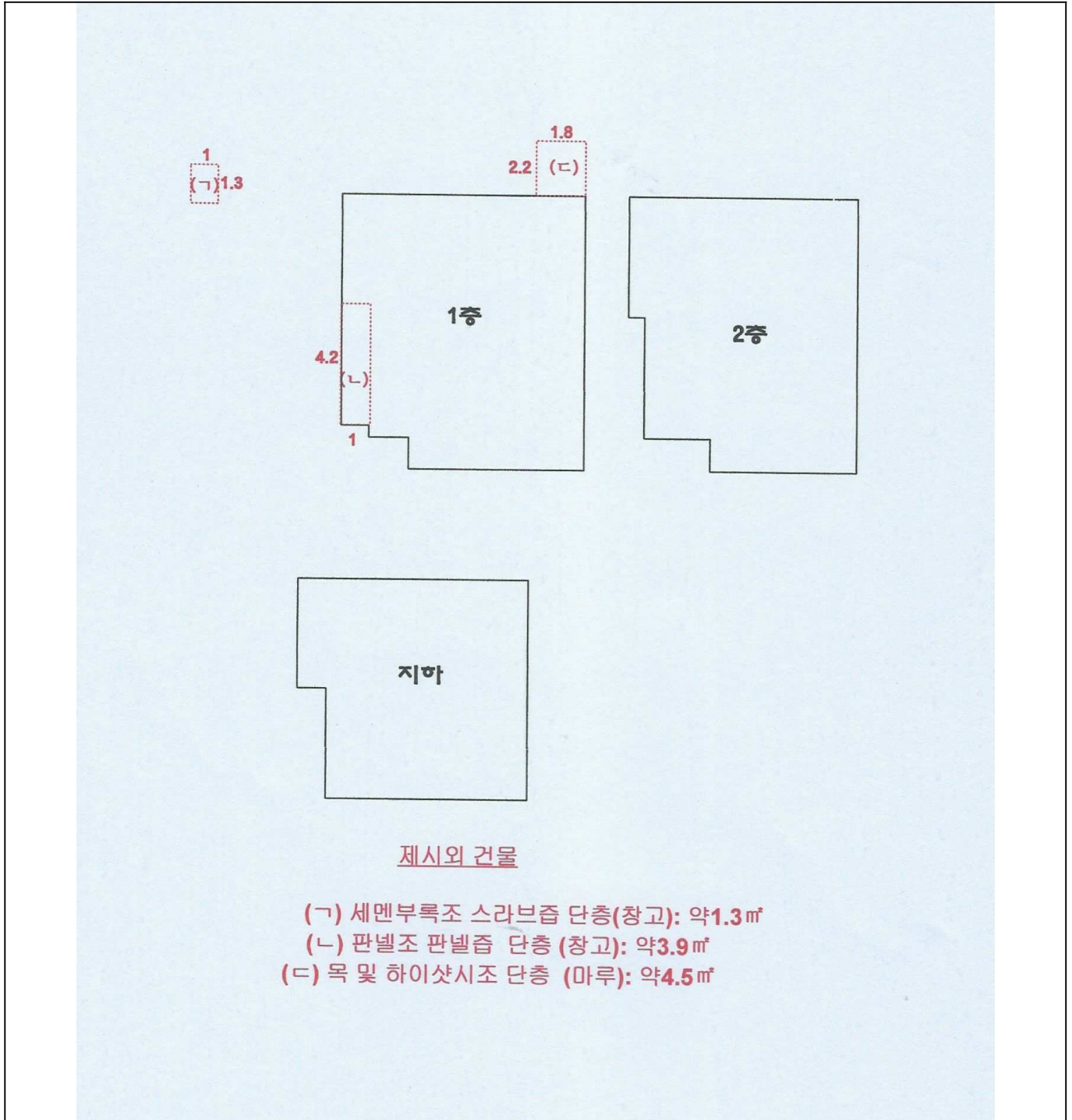
소재지

인천광역시 미추홀구 송의동 289-35

축적 : 1 / 900



건물개황도





(,)



()

