

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이순재 소유물건(2024타경564895)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 이재선

감정평가서번호: 대양촌2024-10-004

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.



대양촌감정평가사사무소

TEL. 032-429-8830 FAX. 032-429-8840

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김민수

감정평가액	삼익사천구백팔십일만삼천사십원정(₩349,813,040.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이재선		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매16계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이순재 (2024타경564895)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.10.23	2024.10.17 ~ 2024.10.23	2024.10.23	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	179	토지	179	1,880,000	336,520,000
	건물	21평 3층	건물	70.44	166,000	11,693,040
	(제시외 건물)	(38.2)	제시외건물	38.2	-	1,600,000
합계					₩349,813,040	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본 건은 인천광역시 남동구 운연동 소재 '인천지하철2호선 운연역' 동측 근거리에 위치하는 토지 및 건물로서 인천지방법원의 경매 목적의 감정평가건임.

2. 감정평가기준

본 건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무 기준」 등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론 등에 따라 평가하였음.

3. 기준가치

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조제1호의 '시장가치'를 기준으로 감정평가 하였으며, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

시장가치란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

4. 기준시점

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 본 건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 10월 23일임.

5. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 일괄감정평가, 구분감정평가 또는 부분감정평가를 한 경우 그 이유

해당사항 없음.

7. 실지조사 기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 실지조사 기간은 2024년 10월 17일 ~ 2024년 10월 23일 임.

II. 대상물건의 개요

1. 대상토지

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별 공시지가 (원/㎡)	비고
1	남동구 운연동 289-3	179	대	단독 주택	자연 녹지	세로 (불)	사다리 평 지	956,100	2024년
합 계		179							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 대상건물

가. 일반개요

소재지	인천광역시 남동구 운연동 289-3 [도로명주소] 인천광역시 남동구 운연로 149-2				
대지면적	-㎡	연면적	70.44㎡	주용도	단독주택
건축면적	70.44㎡	용적률 산정용 연면적	70.44㎡	주구조	연와조 세멘와즘평가
건폐율	-%	용적률	-%	층수	지상1층

나. 대상건물의 개요

기호	소재지	층	구조	면적 (㎡)	용도	사용승인일
2	남동구 운연동 289-3	1층	연와조 세멘와즘평가	70.44	단독주택	1980.12.27.
합 계				70.44		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

일반적으로 부동산의 감정평가방법은 1)대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 2)대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 3)대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법, 4)감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법이 있음.

2. 토지감정평가 관련 규정

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항 ‘감정평가법인등("감정평가법인등"이란 제21조에 따라 신고를 한 감정평가사와 제29조에 따라 인가를 받은 감정평가법인을 말한다.)이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.’

「감정평가에 관한 규칙」 제14조제1항 ‘감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.’

3. 건물감정평가 관련 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조제1항 ‘감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.’

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가기준 원칙

가. 시장가치기준 원칙

「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1항 ‘대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.’

나. 현황기준 원칙

「감정평가에 관한 규칙」 제6조제1항 ‘감정평가는 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 한다.’

다. 개별물건기준 원칙 등

「감정평가에 관한 규칙」 제7조제1항 ‘감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.’

「감정평가에 관한 규칙」 제7조제2항 ‘둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.’

5. 시산가액 조정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조제2항 ‘감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.’

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조제1항 ‘감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다’

나. 본 건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제12조에 따라 공시지가기준법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조제2항에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

다. 본 건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제15조에 따라 구조, 사용자재, 시공의 정도, 관리 및 설비상태 등 제 현상을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 건물의 경우 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조제2항 단서규정에 따라 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

라. 본 건 건물은 등기사항전부증명서상 면적(21평 3흡, 약 70.41㎡)과 일반건축물대장상 면적(70.44㎡)이 상이하어 일반건축물대장상 면적을 기준으로 평가하였음.

마. 본 건 건물은 일반건축물대장상 사용승인일(1980.12.27.)을 기준으로 기준시점 현재 43년이 경과되어 외부관찰 등 현황을 기준으로 관찰감가법을 적용하여 평가하였음.

바. 본 건에 별첨 ‘건물개황도’에 도시한 바와 같이 제시외건물(ㄱ) ~ (ㄴ)이 소재하는 바, 이는 개략적인 실측에 따라 사정평가하였음.

사. 본 건 토지 지상에 소재하는 바닥포장 등은 토지 부합물로서 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 그 밖의 참고사항

가. 본 건의 위치와 지적경계는 지적도 및 위성사진 등에 의하여 개략적으로 확인하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

나. 본 건 건물은 현장조사시에 이해관계인 등의 폐문부재 등으로 인하여 일부 내부를 확인하지 못하여 일반건축물대장, 외부관찰 및 인근탐문조사 등에 의해 표준적인 이용상황을 기준으로 조사하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

다. 본 건에 소재하는 제시외건물(ㄱ) ~ (ㄴ)은 경매진행시 소유권관계 및 일괄매각 여부 등을 재확인하시기 바람.

라. 본 건에 소재하는 제시외건물은 그 구조, 규모 및 면적 등을 고려할 때 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치지 않는다고 판단되는 바 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 토지가격의 산출근거

1. 공시지가기준법

가. 감정평가방법의 적용

대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(비교표준지)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

공시지가기준법의 산식은 아래와 같음.

$$\text{공시지가기준법} = \text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \\ \times \text{개별요인비교} \times \text{그 밖의 요인 보정}$$

나. 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조제2항제1호에 따라 대상토지의 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷한 다음의 **표준지<A>**를 비교표준지로 선정하였음.

(공시기준일 : 2024.01.01)

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	남동구 운연동 256	254	대	단독 주택	자연 녹지	소로 한면	사다리 평 지	967,500	본 건 기호(1)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

(인천광역시 남동구, 녹지지역)

본 건 기호	비교 표준지	산정기간	지가 변동률(%)	계산식
1	A	2024.01.01. ~ 2024.10.23.	0.939%	2024.01.01 ~ 2024.08.31 : 0.779 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.093 $(1 + 0.00779) * (1 + 0.00093 * 53/31)$ ≒ 1.00939

※ 2024년 09월 이후 지가변동률이 미발표되어 2024년 08월 지가변동률을 연장적용함.

라. 지역요인 비교

본 건은 비교표준지와 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

(본건 기호 1), (비교표준지 A)

구 분			격차율	비 고
개 별 요 인				
조 건	항 목	세 항 목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	0.85	본 건은 비교표준지 대비 가로의 폭, 계통 및 연속성 등에서 열세함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 교통시설과의 거리, 접근성 및 편부	1.00	대등함.
	상가 및 기타 편익 시설과의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근 토지의 이용상황 및 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 기타 자원 등		
	기타	일조, 통풍, 토질 등 위험 및 혐오시설 등		
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	1.00	대등함.
		부정형지, 삼각지, 자루형획지		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.
		기타규제		
기타 조건	기 타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
격 차 율 계			0.850	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 그 밖의 요인의 보정

가) 그 밖의 요인 보정의 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 대법원 판례 “2003 다 38207 판결 (2004.5.14. 선고)”, “2002 두5054(2003.7.25. 선고)”, 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28.) 등에서 적정한 평가가격 산정 등을 위하여 그 밖의 요인 보정을 인정하므로 이를 검토함.

나) 그 밖의 요인 보정 방법

기준시점 현재 표준지 가격 대비 사례기준 표준지 가격과의 격차율을 기준으로 산정함.

그 밖의 요인 보정치	=	$\frac{\text{사례기준 표준지 가격}}{\text{기준시점 현재 표준지 가격}}$
----------------	---	--

- ① 사례기준 표준지 가격 = 사례가격 × (사정보정) × 시점수정 × 지역요인비교 × 개별요인비교
- ② 기준시점 현재 표준지 가격 = 표준지공시지가 × 시점수정

다) 인근지역 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	거래시점	토지단가 (원/㎡)	비고
가	남동구 운연동 4**-3	313	대	자연녹지	2023.03.10.	2,140,000	본 건 기호(1)
거래사례(가)는 토지와 건물 일괄 거래사례로서 거래가액에서 사례건물의 구조, 용도, 사용승인일, 내용년수 등을 고려한 건물가액 추정액을 공제한 후, 토지가액만을 기준으로 한 단가임. (사용승인일 2004.05.10.) 구조 및 규모 : 일반철골구조 그라스울판넬지붕 2층							
거래가액 (원)	건물면적 (㎡)	재조달원가 (원/㎡)	잔존 가치율	건물가격 (원)	토지가격 (원)		
720,000,000	119.7	750,000	22/40	49,376,250	670,623,750		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

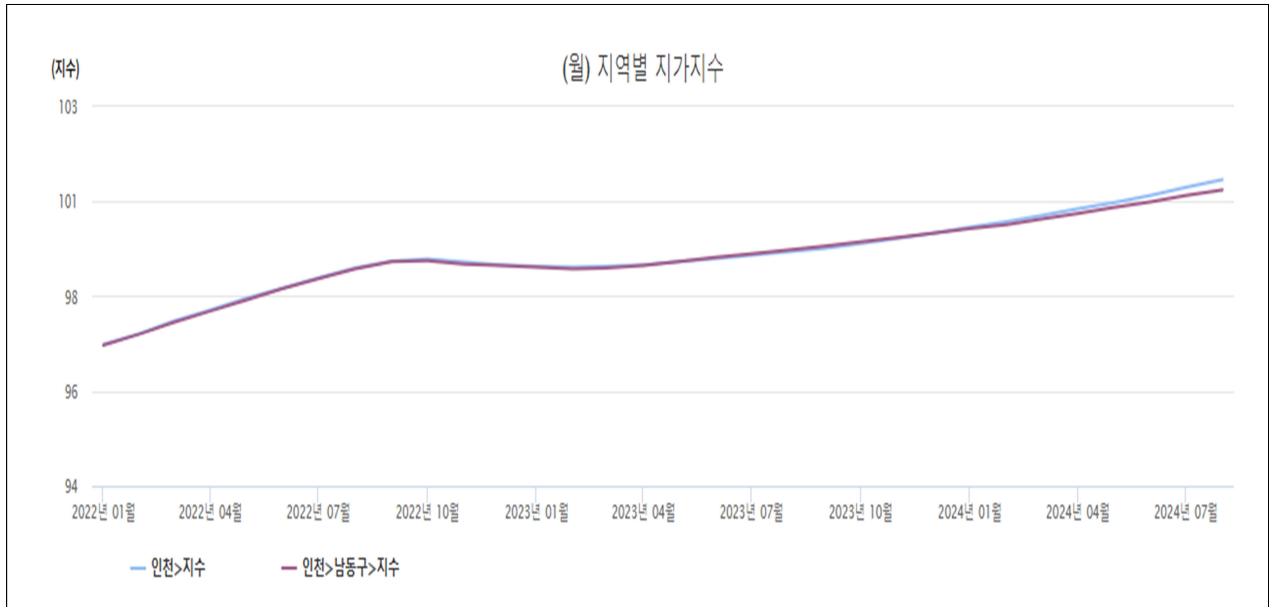
라) 인근지역 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회)

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	기준시점	토지단가 (원/㎡)	평가 목적	비고
나	남동구 운연동 2**	443	대	자연 녹지	2023.08.17.	2,200,000	담보	비교 표준지 A
다	남동구 운연동 2**-1	161	대	자연 녹지	2022.08.08.	1,820,000	담보	
라	남동구 운연동 2**-1	536	대	자연 녹지	2022.05.19.	1,950,000	담보	

마) 전국지가변동률조사 지가지수(기준시점 : 2023.12.=100)

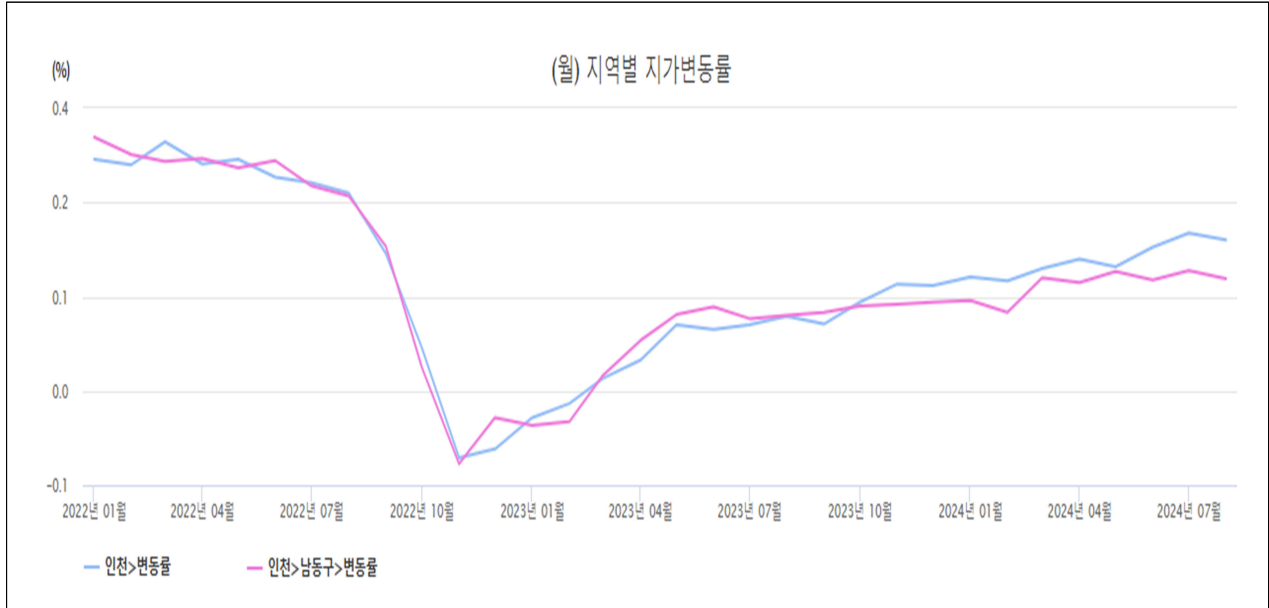
(출처 : 한국부동산원, 월별 지역별)



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바) 전국지가변동률조사 지가변동률

(출처 : 한국부동산원, 월별 지역별)



사) 사례의 선정

평가대상 토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 근접성 등으로 유사한 이용가치가 있다고 판단되는 **평가사례<나>**를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

아) 그 밖의 요인 보정치의 산정

(1) 비교표준지(A) 그 밖의 요인 보정치 산정

1) 사례기준 표준지가격

사례(나) 사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
2,200,000	1.000	1.01132	1.000	1.000	2,224,904

사정보정	특수한 사정이나, 개별적인 동기 등이 반영되어 있지 않은 정상적인 평가사례로 판단되어 사정보정 요인 없음.(1.000)						
시점수정	인천광역시 남동구 녹지지역(2023.08.17. ~ 2024.10.23.) : 1.01132(1.132%)						
지역요인	비교표준지와 평가사례는 인근지역 내에 소재하여 지역요인 대등함.(1.000)						
개별요인	비교표준지와 평가사례 제반 개별요인에서 대등함.						
	가로	접근	환경	획지	행정	기타	누 계
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

2) 기준시점 현재 표준지가격

비교표준지		시점수정	산정단가 (원/㎡)
기호	공시지가(원/㎡)		
A	967,500	1.00939	976,585

3) 그 밖의 요인 보정치 산정

비교표준지 기호	사례기준 표준지가격	기준시점 현재 표준지가격	그 밖의 요인		비교
			산출	적용	
A	2,224,904	976,585	2.2782	2.270	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

자) 실거래가 분석 등을 통한 검증

상기의 인근 유사토지의 거래사례 및 평가사례는 인근지역의 지가수준을 대표하는 사례들로 그 가격이 정상적인 것으로서 평가대상 토지의 적정한 지가평가에 영향을 미칠 수 있는 사례들이며, 이러한 사례들을 분석하여 표준지공시지가를 기준으로 평가대상토지의 감정평가액을 산정하도록 한 것이 시장가치에 이르도록 그 밖의 요인 보정치를 결정함.

차) 그 밖의 요인 보정치의 결정

인근지역 및 유사지역의 지가수준, 거래동향, 거래사례, 평가사례, 지역의 개발정도 및 주위환경의 변화, 기타 지가에 미치는 영향 등을 종합적으로 참작하고 평가목적에 고려하여 가장 현실성 및 타당성이 있는 가격에 접근하기 위해 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.

- 비교표준지 공시지가(A) : 127%상향보정(2.270)

사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

(비교표준지 공시지가 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인)

기호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1	A	967,500	1.00939	1.000	0.850	2.270	1,884,320	1,880,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법

가. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례 비교법을 적용함.

거래사례비교법의 산식은 아래와 같음.

$$\text{거래사례비교법} = \text{거래사례단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}$$

나. 거래사례의 선정

평가대상 토지와 지리적으로 인근에 소재하고 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 동일 또는 유사하다고 인정되는 거래사례<가>를 선정함.

다. 사정보정

사정보정은 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에는 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업으로 본 거래사례는 인근지역의 지가수준과 부합하는 등 특수한 사정이나 개별적 동기 등이 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단됨.

(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 시점수정

(인천광역시 남동구, 녹지지역)

본 건 기호	사례 기호	산정기간	지가 변동률(%)	계산식
1	가	2023.03.10. ~ 2024.10.23.	1.403%	2023.03.01 ~ 2023.03.31 : 0.016 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.021 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.055 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.100 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.061 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.038 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.039 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.049 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.039 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.045 2024.01.01 ~ 2024.08.31 : 0.779 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.093 $(1 + 0.00016 * 22/31) * (1 + 0.00021) * (1 + 0.00055) * (1 + 0.00100) * (1 + 0.00061) * (1 + 0.00038) * (1 + 0.00039) * (1 + 0.00049) * (1 + 0.00039) * (1 + 0.00045) * (1 + 0.00779) * (1 + 0.00093 * 53/31)$ ≈ 1.01403

※ 2024년 09월 이후 지가변동률이 미발표되어 2024년 08월 지가변동률을 연장적용함.

마. 지역요인 비교

본 건과 거래사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인 비교

(본건 기호 1), (거래사례 가)

구 분			격차율	비 고
개 별 요 인				
조 건	항 목	세 항 목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	0.90	본 건은 거래사례 대비 가로의 폭, 계통 및 연속성 등에서 열세함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 교통시설과의 거리, 접근성 및 편부	1.00	대등함.
	상가 및 기타 편익 시설과의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근 토지의 이용상황 및 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 기타 자원 등		
	기타	일조, 통풍, 토질 등 위험 및 혐오시설 등		
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	1.00	대등함.
		부정형지, 삼각지, 자루형획지		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.
		기타규제		
기타 조건	기 타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
격 차 율 계			0.900	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 거래사례비교법에 의한 비준가액

(거래사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인)

기호	사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	비준가액 (원/m ²)
	기호	사례단가 (원/m ²)						
1	가	2,140,000	1.000	1.01403	1.000	0.900	1,953,022	1,950,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지평가액의 결정

가. 시산가액의 검토

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)	비고
1	1,880,000	1,950,000	

- 상기와 같이 공시지가기준법, 거래사례비교법에 의한 시산가액을 각각 산정하였음.
- 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 등 국내 법규상 공시지가기준법에 의한 가격으로 결정하고 있으며, 비준가액이 공시지가기준법에 의한 가격을 지지하고 있는 바 공시지가기준법에 의한 가격으로 가격결정함.

나. 토지평가액

본 감정평가액은 인근 지가수준, 거래동향, 거래사례, 평가사례, 최근의 부동산 가격동향 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함.

기호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1	179	1,880,000	336,520,000	
합 계	179		336,520,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 건물가격의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용함.

원가법의 산식은 아래와 같음.

$$\text{적산가액} = \text{재조달원가} - \text{감가수정액}$$

2. 재조달원가의 산정

가. 건물신축단가

(한국부동산원 발행 건물신축단가표)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용 년수	비 고
1-1-3-6	일반주택	조적조(연와) 목조지붕틀 시멘트기와잇기	3	1,464,000	45 (40~50)	2023년도
1-1-3-7	일반주택	조적조(연와) 슬래브위 시멘트기와잇기	2	1,773,000	45 (40~50)	2023년도
1-1-3-7	일반주택	조적조(연와) 슬래브지붕	3	1,632,000	45 (40~50)	2023년도

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 재조달원가의 결정

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 본 건은 상기의 건물신축단가를 참고하여 건물의 구조, 용도, 시공의 정도, 마감재수준, 경제적 특성 등을 고려하여 다음과 같이 결정함.

기호	구조	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	비고
2	연와조 세멘와즙평가	1층	단독주택	1,500,000	

- 전기설비, 위생설비, 급배수설비 등 기본적인 부대설비를 감안하여 재조달원가를 결정하였음.

3. 감가수정

감가수정이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적감가, 기능적감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 본 건은 「감정평가 실무기준 400.3.2.1.3」에 따라 경제적 내용연수를 기준으로 감가수정을 하되, 건물특성 및 외부관찰 등을 고려하여 정액법 및 관찰감가법을 병용하였음.

기호	기준시점	사용승인일	경과연수	관찰감가	잔존연수	내용연수	비고
2	2024.10.23.	1980.12.27.	43	40	5	45	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 건물평가액의 결정

본 건 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 주된 평가방법인 원가법 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 원가법에 의한 금액으로 대상건물의 감정평가액을 결정함.

기호	제조달원가 (원/㎡)	내용 연수	관찰 감가	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액 (원)	비고
2	1,500,000	45	40	5/45	166,000	70.44	11,693,040	1층
합 계						70.44	11,693,040	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VI. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액

구 분	면적(m ²) 및 수량	적용단가 (원/m ²)	감정평가액(원)	비 고
토지	179	1,880,000	336,520,000	
건물	70.44	166,000	11,693,040	
합 계			348,213,040	

2. 결정의견

상기와 같이 공시지가기준법에 의한 토지가격과 원가법에 의한 건물가격을 합산한 금액으로 대상 물건의 감정평가액을 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 남동구 운연동	289-3	대	자연녹지지역	179	179	1,880,000	336,520,000			
2	인천광역시 남동구 운연동 [도로명주소] 인천광역시 남동구 운연로 149-2	289-3	주택	연와조 세멘와즘평가건	건평 21평 3흡	70.44	166,000	11,693,040	1,500,000 x 5/45 일반건축물 대장 면적 기준 관찰감가		
소 계								₩348,213,040			
(ㄱ)	제시외건물 인천광역시 남동구 운연동	289-3	발코니 등	샷시조	(2.0)	2.0	-	800,000	관찰감가		
(ㄴ)	동 소	289-3	창고 등	목조	(21.2)	21.2	-	200,000	관찰감가		
(ㄷ)	동 소	289-3	화장실 등	블록조	(3.0)	3.0	-	500,000	관찰감가		
(ㄹ)	동 소	289-3	창고 등	목조	(12.0)	12.0	-	100,000	관찰감가		
소 계								₩1,600,000			
합 계								₩349,813,040.-			
				이			하			여	백

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

본 건은 인천광역시 남동구 운연동 소재 '인천지하철2호선 운연역' 동측 근거리에 위치하며 주변은 단독주택, 소규모공장 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지대로서 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본 건 인근까지의 차량접근이 가능하며 인근에 노선버스정류장 및 근거리에 인천지하철2호선 '운연역'이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

본 건 토지 기호(1)은 대체로 인접필지와 등고평탄한 사다리형의 토지로서 단독주택 부지 등으로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

본 건 토지 기호(1)은 지적도상 맹지이나 인접 필지를 통하여 출입이 가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역, 가축사육제한구역(2013-03-08)((문의:남동구환경보전과 032-453-2343))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

본 건 건물은 연와조 세멘와즘평가건 1층 건물로서
 외벽 : 석재, 모르타르위페인팅 및 벽돌 등 마감.
 창호 : 샷시 창호임.

(2) 이용상태

본 건 건물은 '단독주택'으로 이용 중임.

(3) 설비내역

기본적인 전기설비, 위생설비, 급배수설비, 난방설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

별첨 '건물개황도 및 사진용지' 참고

(5) 공부와의 차이

없 음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

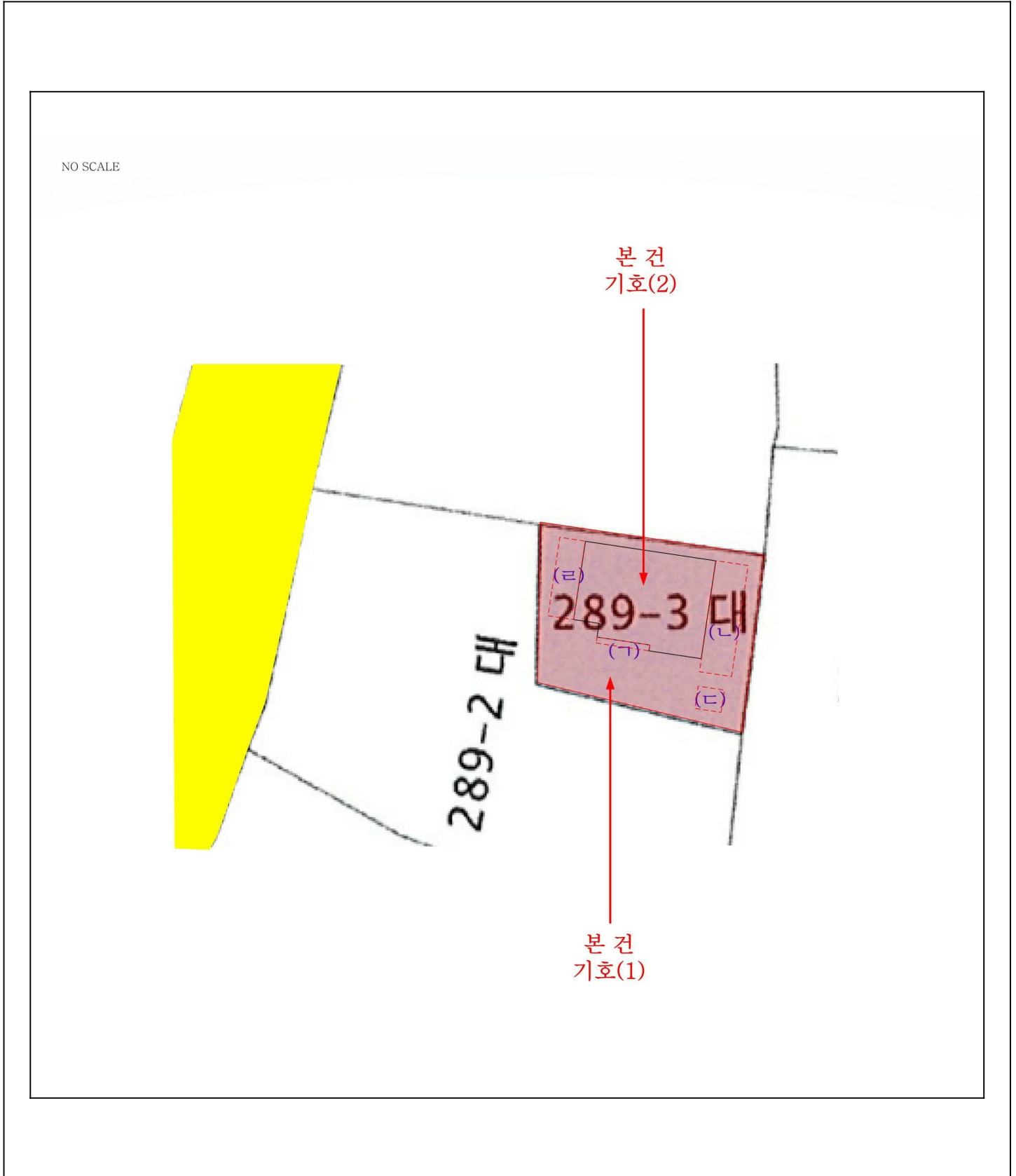
위치도



소재지	인천광역시 남동구 운연동 289-3
-----	---------------------

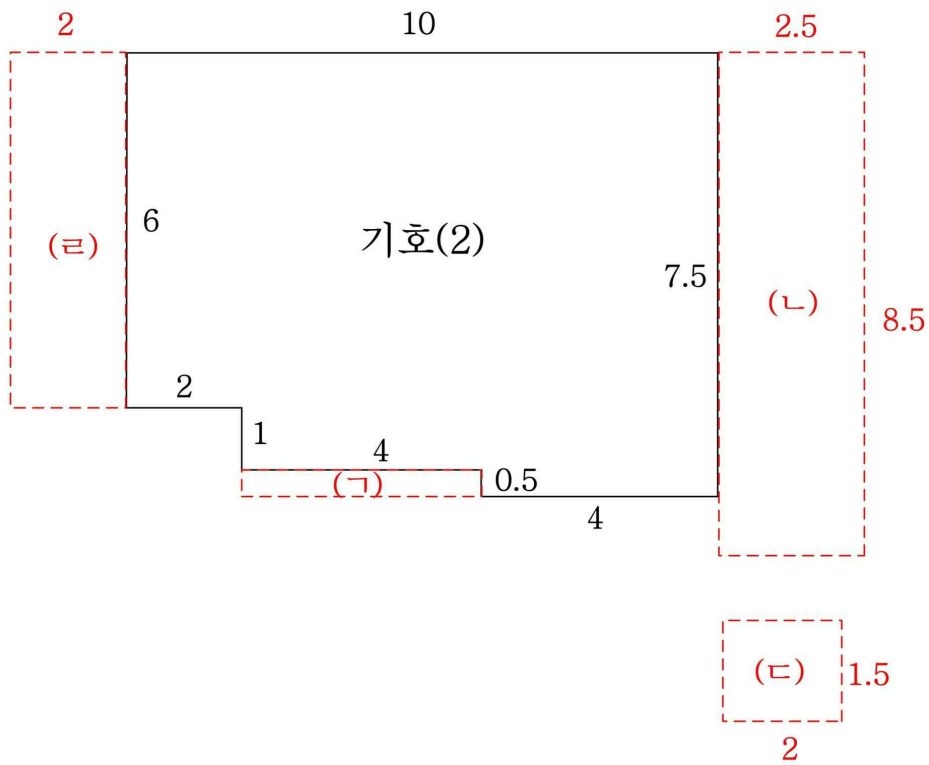


지 적 도



건물개황도

NO SCALE



<본 건 개략적인 실측면적>

기호(2) 1층 : $(10 \times 7.5) - (4 \times 0.5) - (2 \times 1.5) = \text{약 } 70\text{m}^2$ (공부상 : 70.44m^2)

<제시외건물>

(ㄱ) : 샷시조, 1층, 발코니 등, 약 2.0m^2

(ㄴ) : 목조, 1층, 창고 등, 약 21.2m^2

(ㄷ) : 블록조, 1층, 화장실 등, 약 3.0m^2

(리) : 목조, 1층, 창고 등, 약 12.0m^2





(), ()



()