

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 미래4지역주택조합추진위원회
소유물건(2024타경578214)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 이재선

감정평가서번호: EA-2412012

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.

이에이감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

나 유 식

감정평가액	일십육억사천칠백구십일만삼천팔백사십원정(₩1,647,913,840.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이재선		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매16계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	미래4지역주택조합추진위원회 (2024타경578214)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.24	2024.12.20 ~ 2024.12.24	2024.12.30	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	481.80	토지	481.80	-	1,491,057,000
	건물	588.14	건물	581.76	-	147,106,840
	(제시외건 물)	(67)	제시외건물	67	-	9,750,000
합계					₩1,647,913,840	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 평가개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 서구 석남동 소재 “석남서초등학교” 북서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 경매를 목적으로 하는 감정평가 건임.

2. 감정평가 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 법규 및 감정평가 일반이론에 근거하여 평가하였으며, 감정평가의 기준이 되는 가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 1항에 의거 ‘시장가치’를 기준으로 하여 감정평가 하였음.

3. 기준시점

대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜인 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사 완료일인 2024년 12월 24일로 함.

4. 기타사항

(1) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련 공부 등에 의거하였음.

(2) 본건 기호 6 건물 중 시멘트 블록조 슬래브지붕 단층 변소 6.38㎡는 현황 ‘멸실’ 상태로 추정되어 평가외 하였는 바 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상 부동산의 개요

1. 평가대상 토지

기호	소재지	용도지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)
1	석남동 591-4	2종일주	대	단독 주택	149.8	세로 (가)	가장형 평지	1,140,000
3	석남동 591-7	2종일주	대	단독 주택	175.9	세각 (가)	가장형 평지	1,193,000
5	석남동 591-12	2종일주	대	단독 주택	156.1	세로 (가)	가장형 평지	1,140,000

2. 평가대상 건물

기호	소재지	층별	구조 / 지붕	용도	면적(㎡)	사용승인일자
2	석남동 591-4	1층	벽돌조 슬래브지붕	단독주택	78.39	1995.12.18
		2층		단독주택	67.50	
		지층		단독주택	76.14	
4	석남동 591-7	1층	벽돌조 슬래브위 기와지붕	주택	98.09	1990.12.18
		2층		주택	103.45	
		지하실		주택	95.51	
6	석남동 591-12	단층	벽돌조 시멘트기와지붕	주택	62.68	1978.12.16
		단층	시멘트 블록조 슬래브지붕	변소	6.38	
총면적					588.14	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

(1) 평가방법의 구분

부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로 ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”, ② 대상토지와 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 감정평가방법인 “공시지가기준법”, ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”, ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.

(2) 감정평가방법의 결정

- 1) 본건 토지의 평가는 공시지가기준법을 기준으로 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.
- 2) 본건 건물의 평가는 건물의 구조·용재·시공정도·부대설비·현상 등 제요인을 종합 참작하여 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 평가하되, 감가수정은 정액법 및 관찰감가법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 토지가격 산출근거

(1) 공시지가기준법에 의한 평가

1) 비교표준지 선정

① 인근 표준지 현황

(공시기준일 : 2024. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	석남동 590- 5	대	195.4	단독 주택	2종일주	세로 (불)	정방형 평지	1,039,000

② 비교표준지의 선정 및 선정사유

대상토지와 용도지역· 이용상황· 주변환경 및 공법상 제한사항 등이 동일하며, 형상, 도로조건 등 물적 동일성이 인정되는 <기호 A>를 비교표준지로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로서 지가 변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정하게 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제 19조(지가 동향의 조사) 및 동법 시행령 제17조(지가동향조사 등)에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률을 적용하였음.

시군구	용도지역	지가변동률	비 고
인천광역시 서구	주거지역	1.785% (1.01785)	인천광역시 서구 (2024.01.01.~2024.12.24) 2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 1.667 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.145 (1 + 0.01667) * (1 + 0.00145 * 24/30) ≒ 1.01785

3) 지역요인 비교

대상토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하고 있는 바, 지역요인은 대체로 유사함.
(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 개별요인 비교

① 대상토지 기호 “1, 5” / 비교표준지 “A”

조건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.10	대상토지는 비교표준지 대비 접면 도로폭에서 우세함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황 등		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형,	1.00	대등함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.
		용적제한, 고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		

격차율산정 : 1.10 X 1.00 X 1.00 X 1.00 X 1.00 X 1.00 ≒ 1.100

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 대상토지 기호 “3” / 비교표준지 “A”

조건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.10	대상토지는 비교표준지 대비 접면 도로폭에서 우세함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황 등		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형,	1.05	대상토지는 비교표준지 대비 각지로서의 효용성에서 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.
		용적제한, 고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		

격차율산정 : 1.10 X 1.00 X 1.00 X 1.05 X 1.00 X 1.00 ≒ 1.155

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인 보정

① 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 3항과 대법원 판례(대법원 1993.06.22. 선고 92누 19521, 대법원 1998.07.10. 선고 98두6067), 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241- 36538. 1991.12.28) 등의 취지에 따라 인근지역 및 동일수급권내 유사지역과의 가격균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적절히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

② 인근 평가선례

(출처: 한국감정평가사협회 등)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	평가단가 (원/㎡)	평가액(원)	평가목적
							기준시점
평가 선례1	석남동 589- XX	대	139.5	2종일주 (단독주택)	3,020,000	421,290,000	경매 2023.08.30
평가 선례2	석남동 581- XX	대	132.6	2종일주 (단독주택)	3,350,000	444,210,000	경매 2023.08.30
평가 선례3	석남동 591- 7 (본건)	대	175.9	2종일주 (단독주택)	3,060,000	538,254,000	경매 2023.05.19

③ 비교선례의 선정

대상토지와 위치적, 물적 유사성 등이 인정되고 비교가능성이 가장 크다고 판단되는 상기 <평가선례 1>을 비교선례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

④ 시점수정(지가변동률)

시군구	용도지역	지가변동률	기간
인천광역시 서구	주거지역	1.536% (1.01536)	2023.08.30 ~ 2024.12.24

⑤ 지역요인 비교

비교선례와 비교표준지는 인근지역에 소재하고 있는 바, 지역요인은 대체로 유사함.
(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

⑥ 개별요인 비교(비교표준지 "A" / 평가선례 "1")

조건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	0.90	비교표준지는 평가선례 대비 접면 도로의 폭에서 열세함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황 등		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형	1.00	대등함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.
		용적제한, 고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		

격차율산정 : 0.90 X 1.00 X 1.00 X 1.00 X 1.00 X 1.00 ≒ 0.900

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

⑦ 격차율 산정

구분	단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
평가선례기준 표준지가격	3,020,000	1.01536	1.000	0.900	2,759,748
표준지 현재가격	1,039,000	1.01785	-	-	1,057,546

∴ 격차율 = 2,759,748 / 1,057,546 ≒ 2.610

⑧ 그 밖의 요인 보정치 결정

인근유사토지의 거래사례, 평가선례 및 인근지역의 지가수준, 평가목적 등을 참작할 때 <2.610>을 그 밖의 요인치로 결정하는 것이 타당하다고 판단됨.

6) 토지단가 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1,039,000	1.01785	1.000	1.100	2.610	3,036,215	3,040,000
3	1,039,000	1.01785	1.000	1.155	2.610	3,188,026	3,190,000
5	1,039,000	1.01785	1.000	1.100	2.610	3,036,215	3,040,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 거래사례비교법에 의한 평가

1) 거래사례의 선정

① 인근 유사부동산의 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서, KAIS 감정평가정보체계 등)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	거래가액(원)	거래내역
							기준시점
거래 사례1	석남동 563- XX	대	143.8	2종일주 (단독주택)	3,357,809	500,000,000	매매 2024.08.14

※ 거래사례 1 토지단가 : $[500,000,000 - (@900,000 \times (45 - 40) / 45 \times 171.47)] \div 143.8$
 $\approx @3,357,809$

② 비교거래사례의 선정

인근지역에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주위환경 및 물적 유사성 등이 동일 또는 유사하다고 인정되는 <거래사례 1>을 비교거래사례로 선정함.

2) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함. 상기 선정된 사례는 당사자간 특별한 사정 또는 동기는 없는 것으로 보임.(1.000)

3) 시점수정(지가변동률)

시군구	용도지역	지가변동률	기간
인천광역시 서구	주거지역	0.514% (1.00514)	2024.08.14 ~ 2024.12.24

4) 지역요인 비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 소재하고 있는 바, 지역요인은 대체로 유사함.
(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인 비교

① 대상토지 기호“1, 5”/ 거래사례 “1”

조건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	대등함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.95	대상토지는 거래사례 대비 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 열세함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황 등		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 점면너비, 깊이, 형상 등	면적, 점면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형	1.00	대등함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.
		용적제한, 고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		

격차율산정 : 1.00 X 0.95 X 1.00 X 1.00 X 1.00 X 1.00 ≒ 0.950

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

① 대상토지 기호“3”/ 거래사례 “1”

조건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	대등함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.95	본건은 거래사례 대비 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 열세함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황 등		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형	1.05	대상토지는 거래사례 대비 각지로서의 효용성에서 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.
		용적제한, 고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		

격차율산정 : 1.00 X 0.95 X 1.00 X 1.05 X 1.00 X 1.00 ≒ 0.998

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 토지단가 산정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	3,357,809	1.000	1.00514	1.000	0.950	3,206,315	3,210,000
3	3,357,809	1.000	1.00514	1.000	0.998	3,368,318	3,370,000
5	3,357,809	1.000	1.00514	1.000	0.950	3,206,315	3,210,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 토지가격 결정

1) 토지단가 결정

본건은 공시지가기준법과 거래사례비교법에 의한 시산가격이 상호 유사하여 가격의 시장성을 적절하게 지지하고 있음. 따라서 기본적인 토지평가방식인 공시지가기준법에 의한 평가액을 본건의 감정평가가격으로 결정함.

기호	공시지가기준법에 의한 시산가격(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가격(원/㎡)	결정가격 (원/㎡)
1	3,040,000	3,210,000	3,040,000
3	3,190,000	3,370,000	3,190,000
5	3,040,000	3,210,000	3,040,000

2) 토지가격 결정

기호	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)
1	3,040,000	149.8	455,392,000
3	3,190,000	175.9	561,121,000
5	3,040,000	156.1	474,544,000
합 계		149.8	1,491,057,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 건물가격 산출근거

(1) 재조달원가의 결정

1) 표준단가 결정

(출처: 건물신축단가표)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
01-01-02-09	일반주택	벽돌조 평지붕	4	1,208,000	45 (40~50)

상기에서 제시된 표준단가 결정을 위한 참고자료 등을 고려하되, 실제 투하된 공사비용 및 마감자재의 수준, 기본 설비의 사양 등 건축비 관련 사항을 종합적으로 참고하여 표준단가를 아래와 같이 결정함.

[표준단가]

기호	구분	구조	표준단가(원/㎡)	비고
2	1, 2층	벽돌조 슬래브지붕	850,000	주택
	지층		650,000	주택
4	1, 2층	벽돌조 슬래브위 기와지붕	850,000	주택
	지하실		650,000	주택
6	단층	벽돌조 시멘트기와지붕	700,000	주택
	단층	시멘트 블록조 슬래브지붕	-	변소 (열실 추정)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 부대설비 보정단가 결정

기호	구분	설비내역	보정단가(원/㎡)	비고
2	1, 2층, 지층	위생, 급배수시설, 난방설비 등	150,000	주택
4	1, 2층, 지하실		150,000	주택
6	단층		150,000	주택

3) 재조달원가 결정

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

기호	구분	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	비고
2	1, 2층	850,000	150,000	1,000,000	주택
	지층	650,000	150,000	800,000	주택
4	1, 2층	850,000	150,000	1,000,000	주택
	지하실	650,000	150,000	800,000	주택
6	단층	700,000	150,000	850,000	주택
	단층	-	-	-	변소 (멸실 추정)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 건물가격 결정

1) 건물단가 결정

기호	구분	재조달원가 (원/㎡)	잔존가치율	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
2	1, 2층	1,000,000	16 / 45	355,555	355,000
	지층	800,000	16 / 45	284.444	284.000
4	1, 2층	1,000,000	11 / 45	244,444	244,000
	지하실	800,000	11 / 45	195,555	195.000
6	단층	850,000	5 / 45	94,444	94,000
	단층	-	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 건물가격 결정

기호	구분	적용단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	감정평가액 (원)
2	1	355,000	78.39	27,828,450
	2층	355,000	67.50	23,962,500
	지층	284,000	76.14	21,623,760
4	1층	244,000	98.09	23,933,960
	2층	244,000	103.45	25,241,800
	지하실	195,000	95.51	18,624,450
6	단층	94,000	62.68	5,891,920
	단층	-	6.38	평가외
합 계			588.14	147,106,840

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 서구 석남동	591-4	대	제2종 일반주거지역	149.8	149.8	3,040,000	455,392,000	
2	인천광역시 서구 석남동	591-4 위 지상	단독주택	벽돌조 슬래브지붕 2층					
	[도로명주소] 인천광역시 서구 석남로 68-13			1층	78.39	78.39	355,000	27,828,450	1,000,000 x 16/45
				2층	67.50	67.50	355,000	23,962,500	1,000,000 x 16/45
				지층	76.14	76.14	284,000	21,623,760	800,000 x 16/45
	(제시외건물)								
(ㄱ)	인천광역시 서구 석남동	591-4 위 지상	창고	벽돌조 슬래브지붕	(5)	5	90,000	450,000	
(ㄴ)	동 소	591-4 위 지상	발코니	벽돌조 샷시지붕	(6)	6	120,000	720,000	
(ㄷ)	동 소	591-4 위 지상	발코니	벽돌조 샷시지붕	(11)	11	120,000	1,320,000	
3	인천광역시 서구 석남동	591-7	대	제2종 일반주거지역	175.9	175.9	3,190,000	561,121,000	
4	인천광역시 서구 석남동	591-7 위 지상	주택	벽돌조 슬래브위 기와지붕 2층					
	[도로명주소] 인천광역시 서구			1층	98.09	98.09	244,000	23,933,960	1,000,000 x 11/45

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	
	건지로 249번안길 6			2층	103.45	103.45	244,000	25,241,800	1,000,000 x 11/45
					95.51	95.51	195,000	18,624,450	800,000 x 11/45
	(제시외건물)								
(㉚)	인천광역시 서구 석남동	591-7 위 지상	주방	벽돌조 판넬지붕	(7)	7	150,000	1,050,000	
(㉜)	동 소	591-7 위 지상	보일러실	벽돌조 삿시지붕	(3)	3	120,000	360,000	
(㉝)	동 소	591-7 위 지상	계단실	벽돌조 슬래브지붕	(20)	20	180,000	3,600,000	
5	인천광역시 서구 석남동	591-12	대	제2종 일반주거지역	156.1	156.1	3,040,000	474,544,000	
6	인천광역시 서구 석남동	591-12 위 지상	주택	벽돌조 시멘트기와지붕 단층	62.68	62.68	94,000	5,891,920	850,000 x 5/45 관찰감가
	[도로명주소] 인천광역시 서구 석남로 72-6		변소	시멘트 블록조 슬래브지붕 단층	6.38	6.38	-		멸실 추정 평가외
	(제시외건물)								
(㉞)	인천광역시 서구 석남동	591-12 위 지상	창고	벽돌조 슬래브지붕	(15)	15	150,000	2,250,000	
	합 계							₩1,647,913,840.-	
				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

본건은 인천광역시 서구 석남동 소재 '석남서초등학교' 북서측 인근에 위치하며, 주변은 중·소규모 공동주택, 다가구주택 및 단독주택 등이 소재하는 주거지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반교통사정은 대체로 보통수준임.

(3) 형태 및 이용상태

기호 1, 3, 5 : 각각 장방형의 토지로서 현황 '주택' 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호 1 : 본건 서측으로 노폭 약 4M의 포장도로에 접함.

기호 3 : 본건 남측 및 동측으로 노폭 약 4M의 포장도로에 접함.

기호 5 : 본건 동측으로 노폭 약 4M의 포장도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1, 3, 5 : 공히 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(인천광역시 서구조례 제1749호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(인천서부교육청평생교육과문의560-6659)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

별첨 '지적개황도, 건물개황도 및 사진용지' 참조.

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미 상 임.

기 타 : 없 음.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

기호 2

벽돌조 슬래브지붕 2층건으로서,
외벽 : 적벽돌 쌓기 및 페인팅 마감,
창호 : 알루미늄샷시 창호임.

기호 4

벽돌조 스래브위 기와지붕 2층건으로서,
외벽 : 적벽돌 쌓기 및 페인팅 마감,
창호 : 알루미늄샷시 창호임.

기호 6

벽돌조 시멘트기와지붕 단층건으로서,
외벽 : 석재 붙임 및 페인팅 마감,
창호 : 알루미늄샷시 창호임.

(2) 이용상태

기호 2, 4, 6 : 공히 '주택'으로 이용중임.

(3) 설비내역

상·하수도, 급배수설비, 위생설비, 도시가스설비 및 난방시설 등이 되어 있으나 공실 상태로 인한 가동가능 여부는 미상임.

(4) 부합물 및 종물

별첨 '지적개황도, 건물개황도 및 사진용지' 참조.

건물감정평가요항표

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

(5) 공부와의 차이

별첨 '감정평가액의 산출근거 및 결정의경' 제 1-4-(2)항' 참조.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미 상 임.

기 타 : 없 음.

광역 위치도



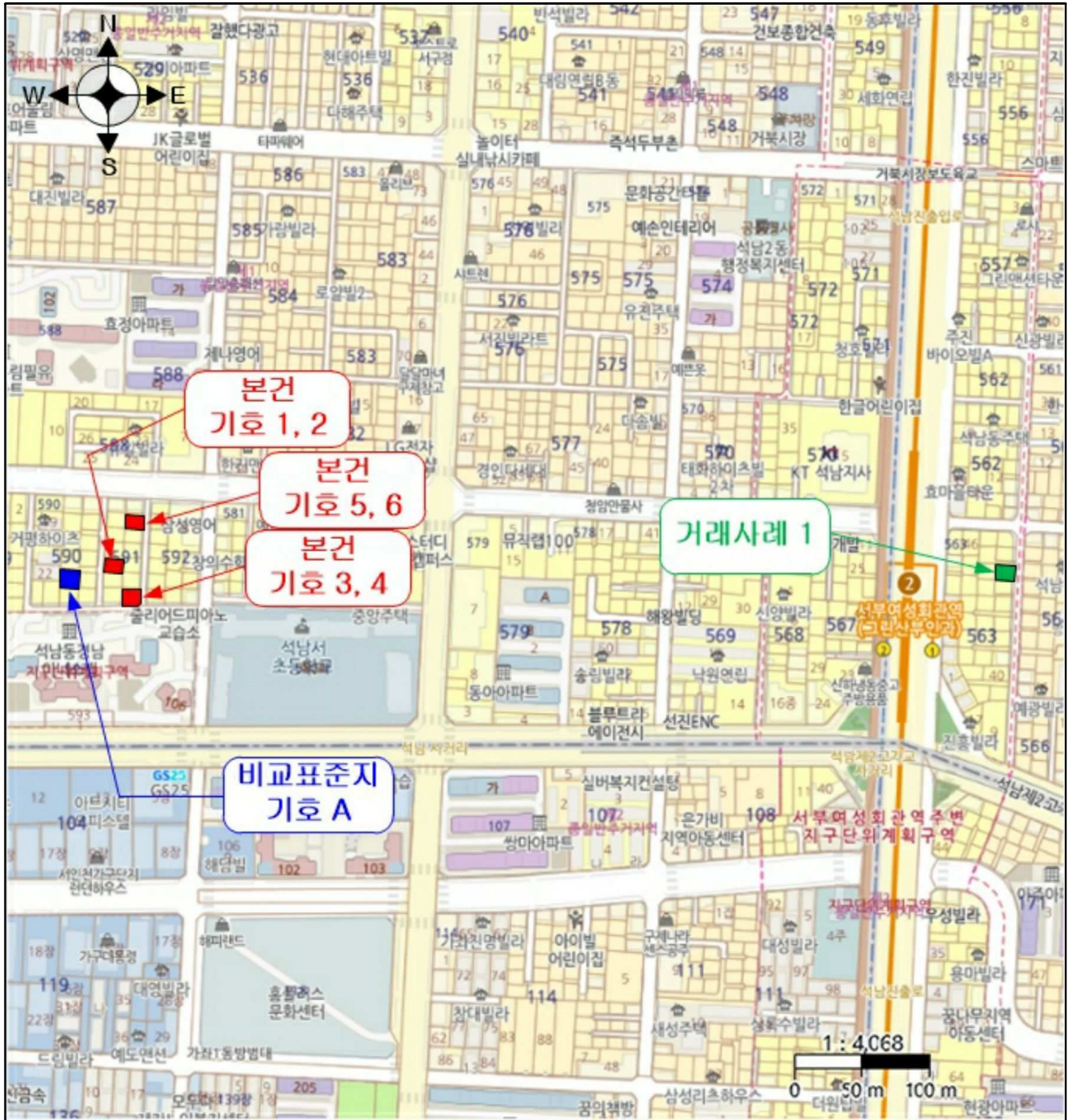
소재지	인천광역시 서구 석남동 591-4외
-----	---------------------



위치도



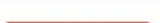
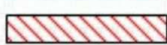

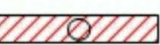


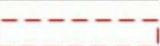


소재지 인천광역시 서구 석남동 591-4외

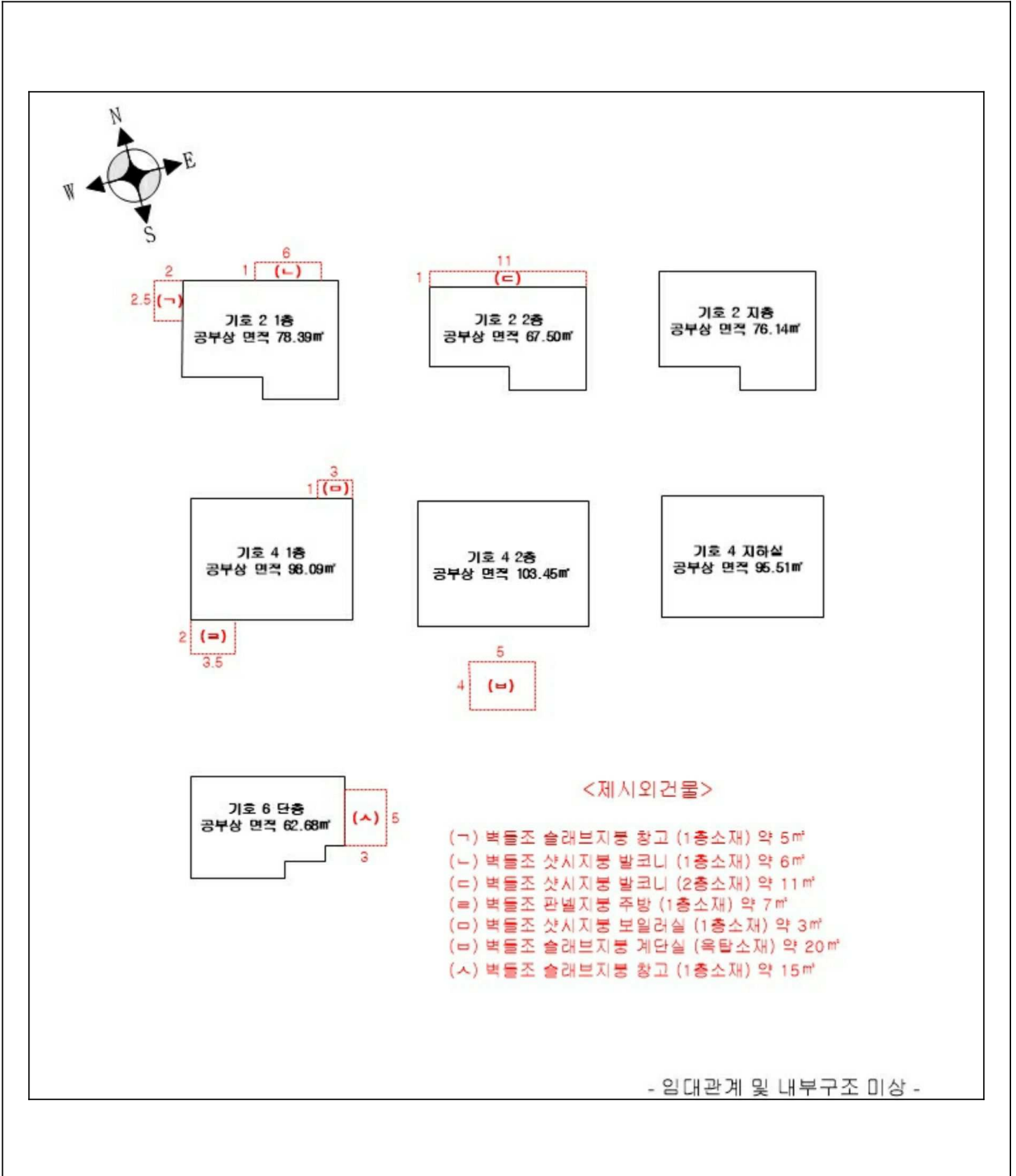


지 적 도



단		평가대상토지		용도지역구분선		도시계획선
		평가건물1층		평가건물2층		평가건물3층 이상
		도로선		제시외건물		중부한물

건물개황도



사 진 용 지



기호 1, 2 전경



기호 1, 2 주변 전경

사 진 용 지



기호 (ㄱ) 부분



기호 (ㄴ) 부분

사 진 용 지



기호 (ㄷ) 부분



기호 3, 4 전경

사 진 용 지



기호 3, 4 주변 전경



기호 (ㄹ) 부분

사진용지



기호 (ㄹ) 부분



기호 (ㅂ) 부분

사 진 용 지



기호 5, 6 전경



기호 5, 6 주변 전경

사 진 용 지



기호 6 건물 부분



기호 (ㄱ) 부분