

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 에프앤에스개발  
소유물건(2024타경520963)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 천병철

감정평가서번호: H2024-0410-1011

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.

김현진감정평가사사무소

## (토지) 감정평가표

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

감정평가사

김현진

(인)

감정평가액	일십일억오천사백칠십이만원정 (₩1,154,720,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 천병철		감정평가 목적	경매		
제출처	인천지방법원 경매23계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 에프앤에스개발 (2024타경520963)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항			2024. 04. 17	2024. 04. 15 ~ 2024. 04. 17	2024. 04. 17	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종 별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단 가	금 액
	토지	312	토지	312	-	1,154,720,000
		이	하	여	백	
합 계						₩1,154,720,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

## (토지) 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	
1	인천광역시 서구 석남동	168-56	대	제2종 일반주거지역	124	124	3,930,000	487,320,000	
2	상동	168-108	대	제2종 일반주거지역	188	188	3,550,000	667,400,000	
합 계								₩1,154,720,000.-	
				이	하	여	백		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 서구 석남동 소재 '인천신현초등학교' 남서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 인천지방법원 경매23계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

### 2. 감정평가의 기준 및 기준가치

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

### 3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 하였음.

나. 별도의 감정평가 조건은 없음.

### 4. 기준시점 결정 및 그 이유

본건 감정평가의 기준시점은 현장조사 완료일인 **2024년 4월 17일**임.

### 5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2024년 4월 15일부터 2024년 04월 17일까지 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6. 감정평가방법

#### 가. 감정평가 방식

- 1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 2) 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
- 3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

#### 나. 토지

##### 1) 토지의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 근거하여 토지는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용함.

##### 2) 적용 감정평가방법

###### 가) 공시지가기준법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 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 감정평가방법임.

###### 나) 거래사례비교법

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

###### 다) 토지 시산가액 조정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

#### 다. 일괄 · 구분 · 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당 없음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 라. 기타 감정평가 관련 사항

해당 없음.

### 7. 그 밖의 사항

가. 본건은 공부상 면적 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

나. 본건 지상에는 가설가림막(휨스), 물탱크 등이 소재하나, 철거 및 이동이 용이하거나, 경제적 가치가 미미한 것으로 판단되어 평가제외 하였으며, 경매 진행 시 재확인 바람.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### II. 대상 토지의 개요

소재지	인천광역시 서구 석남동 168-56 외 1필지	
토 지	용도지역	제2종일반주거지역
	이용상황	주거나지
	지 목	대
	면 적(m <sup>2</sup> )	312

일련 번호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2023년 개별공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
1	서구 석남동 168-56	124	대	단독주택	2종일주	소로각지	가장형 평지	1,395,000
2	서구 석남동 168-108	188	대	단독주택	2종일주	세로(가)	부정형 평지	1,244,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 토지가액 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

#### 가. 산출개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정 한 후, 평가대상토지와 표준지의 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등에 대한 분석 후 필요한 조정을 하여 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

#### 나. 비교표준지 선정

##### 1) 비교표준지 선정

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 공시지가 (원/㎡)
A	서구 석남동 179-26	140	대	단독주택	2종일주	소로각지	가장형 평지	1,408,000

##### 2) 비교표준지 선정 사유

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 소재하는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 상기 표준지를 선정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 다. 시점수정

시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 동일 용도 지역의 지가변동률을 기준함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
A 주거	0.508	인천광역시 서구 (2024.01.01~ 2024.04.17) (024.01.01 ~ 2024.02.29 : 0.304 2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.123 $( 1 + 0.00304 ) \times ( 1 + 0.00123 \times 48/29 ) \approx 1.00508$

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

### 라. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100 = 1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 마. 개별요인 비교

■ 주택지대 [일련번호1 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	대체로 유사함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	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	1.00	대체로 유사함.
		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	대체로 유사함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
<b>개별요인비교치 (누계)</b>			<b>1.000</b>	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 주택지대 [일련번호2 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.95	본건은 가로의 폭 등 열세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
		조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황		
	인근환경	인근토지의 이용상황과의 적합성		
		공급시설 및 처리시설의 상태		
	위험 및 혐오시설 등	상수도		
		하수도		
	도시가스			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.95	본건은 형상, 각지 등 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	대체로 유사함.
		기타규제(임채이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
<b>개별요인비교치 (누계)</b>			<b>0.903</b>	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 바. 그 밖의 요인 보정

#### 1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여 대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격 수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가액의 객관성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

#### 2) 관련근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하고, 국토교통부유권해석(건설부토경 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29.) 등에서 인정되는 점을 참작함.

#### 3) 사례자료

##### ■ 거래사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	서구 석남동 168-***	2종일주 대/단독주택	449,212,500원 (@ 3,700,000원/㎡)	2023.02.25 1991.07.31	99㎡ 167.76㎡	-
	의견	1) 연와조 평스라브지붕 2층 단독주택 건물단가 : 1,300,000원/㎡ X 19년/50년 ≒ 494,000원/㎡ 건물가격 : 494,000원/㎡ X 167.76㎡ ≒ 82,873,440원 2) 토지가격 : (449,212,500원 - 82,873,440원) / 99㎡ ≒ 3,700,000원/㎡				
#2	서구 석남동 168-**	2종일주 대/단독주택	695,000,000원 (@ 3,960,000원/㎡)	2023.02.28 1988.07.26	152㎡ 225.15㎡	-
	의견	1) 적벽돌조 스라브지붕 2층 주택 건물단가 : 1,300,000원/㎡ X 16년/50년 ≒ 416,000원/㎡ 건물가격 : 416,000원/㎡ X 225.15㎡ ≒ 93,662,400원 2) 토지가격 : (695,000,000원 - 93,662,400원) / 152㎡ ≒ 3,960,000원/㎡				
#3	서구 석남동 179-**	2종일주 대/단독주택	680,000,000원 (@ 3,780,000원/㎡)	2021.10.30 -	180㎡ -	-
	의견	1) 건물의 노후도 및 관리상태 등을 고려할 때 건물가액은 토지에 화체된 것으로 사료됨. 2) 토지가격 : 680,000,000원 / 180㎡ ≒ 3,780,000원/㎡				

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#4	서구 석남동 179-**	2종일주 대/주상용	646,000,000원 (@ 4,750,000원/㎡)	2022.02.10 -	136㎡ -	-
	의견	1) 건물의 노후도 및 관리상태 등을 고려할 때 건물가액은 토지에 화체된 것으로 사료됨. 2) 토지가격 : 646,000,000원 / 136㎡ ≒ 4,750,000원/㎡				

### ■ 평가사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

일련 번호	소재지	토지 면적(㎡)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
(1)	서구 석남동 186-*	139	2종일주	대 단독주택	2023.01.31	법원경매	3,560,000	-

### 4) 인근지역 지가수준

상기 평가사례, 거래사례 등을 통한 가격자료 등을 검토할 때, 인근지역의 지가수준은 아래와 같이 파악됨.

구분	가격수준	비고
소로변	4,000,000원/㎡내외수준	위치, 면적, 형상, 지세 및 도로조건 등에 따라 차이를 보임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

#### (1) 격차율 산정 산식

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

#### (2) 격차율 산정

##### < 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 <sup>1)</sup> (원/㎡)	시점 <sup>2)</sup> 수정	지역 <sup>3)</sup> 요인	개별 <sup>4)</sup> 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	3,560,000	1.0146	1.000	1.091	3,940,666		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)	2.784	2.78
	1,408,000	1.00508	-	-	1,415,153		

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

<sup>2)</sup>시점수정(2023.01.31 ~ 2024.04.17, 서구 주거지역) : 1.46% (1.0146)

<sup>3)</sup>지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

<sup>4)</sup>개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(1) 대비

개별요인 비교치 (주택지대)						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.00	1.02	1.00	1.07	1.00	1.00	1.091

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 제반 가격자료를 비교 분석하고 산출된 격차율과 본건의 감정평가목적에 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치 결정
A	2.78

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 사. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

#### 1) 공시지가기준법에 의한 토지단가

본건 토지의 평가는 공시지가 표준지를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 결정함.

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (단가)(원/㎡)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/㎡)							
1	A	1,408,000	1.00508	1.000	1.000	2.78	3,934,124	3,930,000	-
2	A	1,408,000	1.00508	1.000	0.903	2.78	3,552,514	3,550,000	-

#### 2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	3,930,000	124	487,320,000	-
2	3,550,000	188	667,400,000	-
합계		312	1,154,720,000	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

#### 가. 산출 개요

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

#### 나. 비교사례 선정

##### ■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
	서구 석남동 168-**	2종일주 대/단독주택	695,000,000원 (@ 3,960,000원/㎡)	2023.02.28 1988.07.26	152㎡ 225.15㎡	-
#2	의견	1) 적벽돌조 스라브지붕 2층 주택 건물단가 : 1,300,000원/㎡ X 16년/50년 ≒ 416,000원/㎡ 건물가격 : 416,000원/㎡ X 225.15㎡ ≒ 93,662,400원 2) 토지가격 : (695,000,000원 - 93,662,400원) / 152㎡ ≒ 3,960,000원/㎡				

※ 거래사정이 정상이라고 인정되거나 정상적인 것으로 보정이 가능하고 기준시점으로 시점수정이 가능하며 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 판단되는 상기의 거래사례를 비교거래사례로 선정함.

#### 다. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음.(1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 라. 시점수정

시점수정은 거래사례가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역의 지가변동률을 기준함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#2 주거	1.465	인천광역시 서구 (2023.02.28~ 2024.04.17) 2023.02.01 ~ 2023.02.28 : -0.004 2023.03.01 ~ 2023.03.31 : 0.006 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.028 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.108 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.068 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.121 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.078 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.068 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.141 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.154 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.176 2024.01.01 ~ 2024.02.29 : 0.304 2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.123 $( 1 - 0.00004 \times 1/28 ) \times ( 1 + 0.00006 ) \times ( 1 + 0.00028 ) \times ( 1 + 0.00108 ) \times ( 1 + 0.00068 ) \times ( 1 + 0.00121 ) \times ( 1 + 0.00078 ) \times ( 1 + 0.00068 ) \times ( 1 + 0.00141 ) \times ( 1 + 0.00154 ) \times ( 1 + 0.00176 ) \times ( 1 + 0.00304 ) \times ( 1 + 0.00123 \times 48/29 )$ $\approx 1.01465$

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

### 마. 지역요인 비교

본건 토지와 비교사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100=1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 바. 개별요인 비교

■ 주택지대 [일련번호1 / 거래사례#2]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	대체로 유사함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
		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	1.00	대체로 유사함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
행정적 조건	행정상의 규제경도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 주택지대 [일련번호2 / 거래사례#2]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.95	본건은 사례 대비 가로의 폭, 구조 등 열세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
	공급시설 및 처리시설의 상태	인근토지의 이용상황과의 적합성		
		상수도		
		하수도		
위험 및 혐오시설 등	도시가스			
	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.95	본건은 사례 대비 형상, 각지 등 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	대체로 유사함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.903	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 사. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

#### 1) 거래사례비교법에 의한 토지의 적용단가

비교거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 산정함.

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (단가)(원/㎡)
	일련 번호	토지단가 (원/㎡)						
1	#2	3,960,000	1.000	1.01465	1.000	1.000	4,018,014	4,020,000
2	#2	3,960,000	1.000	1.01465	1.000	0.903	3,628,266	3,630,000

#### 2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	4,020,000	124	498,480,000	-
2	3,630,000	188	682,440,000	-
합계		312	1,180,920,000	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 토지가액의 결정

#### 가. 토지 시산가액

구 분	시산가액(원)	비 고
공시지가기준법에 의한 시산가액	1,154,720,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액	1,180,920,000	-

#### 나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 범위 내에서 합리성이 인정되므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 및 12조에 의거하여 공시지가기준법에 의하여 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

#### 다. 토지 감정평가액의 결정

본건의 시장성 등을 고려하되, 상기 시산가액의 검토 결과 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 평가액으로 결정함.

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	3,930,000	124	487,320,000	-
2	3,550,000	188	667,400,000	-
합계		312	1,154,720,000	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### IV. 감정평가액의 결정에 관한 의견

#### 1. 감정평가액의 결정

감정평가액	토 지	1,154,720,000
-------	-----	---------------

#### 2. 결정의견

본건은 주거지역 내에 소재하는 부동산(토지)으로서, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성이 인정되는 바, 공시지가기준법에 의한 가액을 감정평가액으로 결정하였음.

## 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 서구 석남동 소재 '인천신현초등학교' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 다세대 주택, 소규모 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

### (2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 등이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

### (3) 형태 및 이용상태

기호(1)은 인접지 대비 등고평탄한 세장형토지로서, 주거나지 상태임.  
기호(2)는 인접지 대비 등고평탄한 부정형토지로서, 주거나지 상태임.

### (4) 인접 도로상태

기호(1)은 서측으로 노폭 약 8미터 내외, 북측으로 노폭 약 4미터 내외의 포장도로에 각각 접함.  
기호(2)는 북측으로 노폭 약 4미터 내외의 포장도로에 접함.

### (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1),(2) :제2종일반주거지역, 도로(접합), 가축사육제한구역(인천광역시 서구조례 제1749호)  
>가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(인천서부교육청평생교육과문의560-6659)  
>교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

### (6) 제시목록 외의 물건

## 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

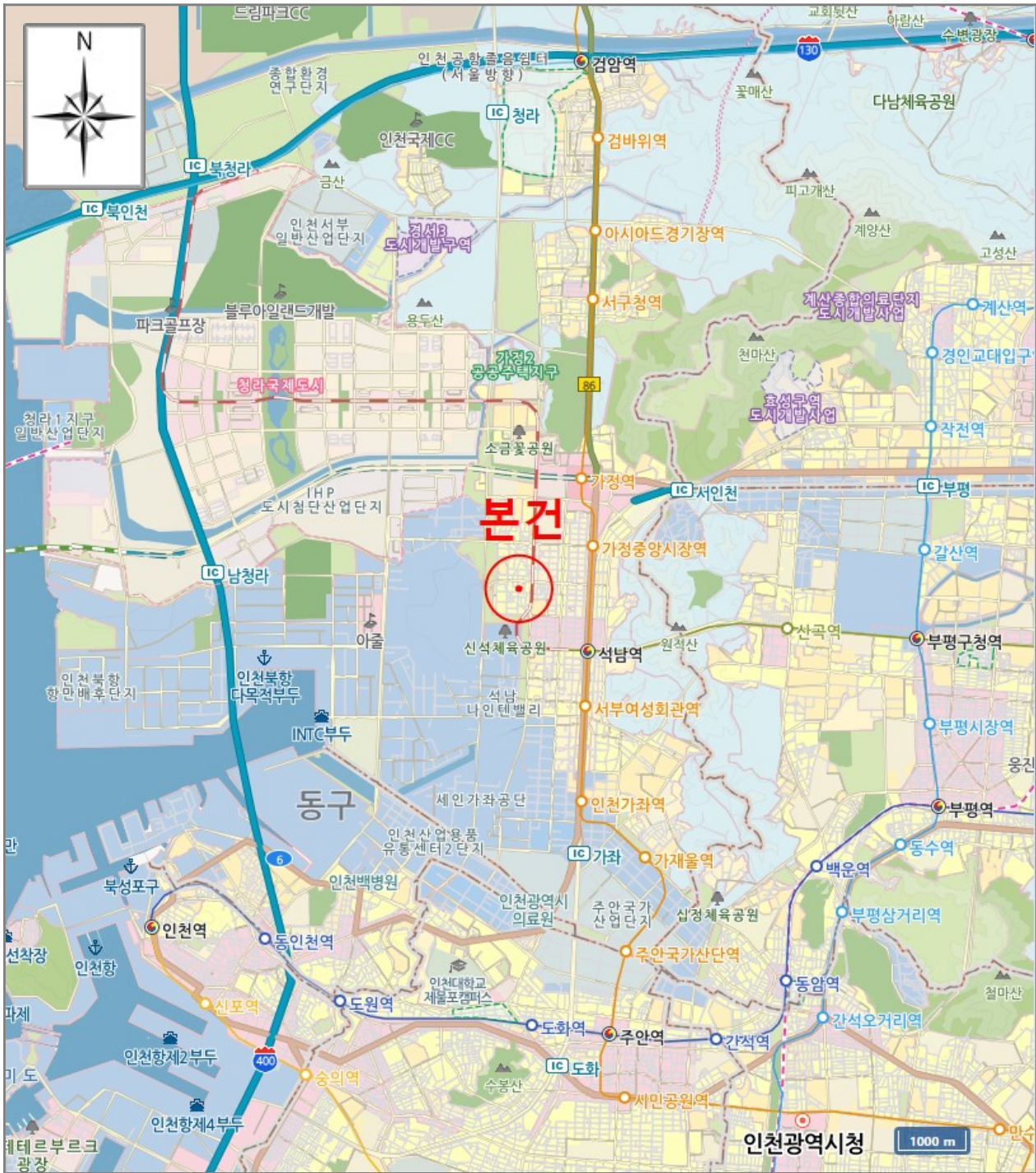
-.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-.

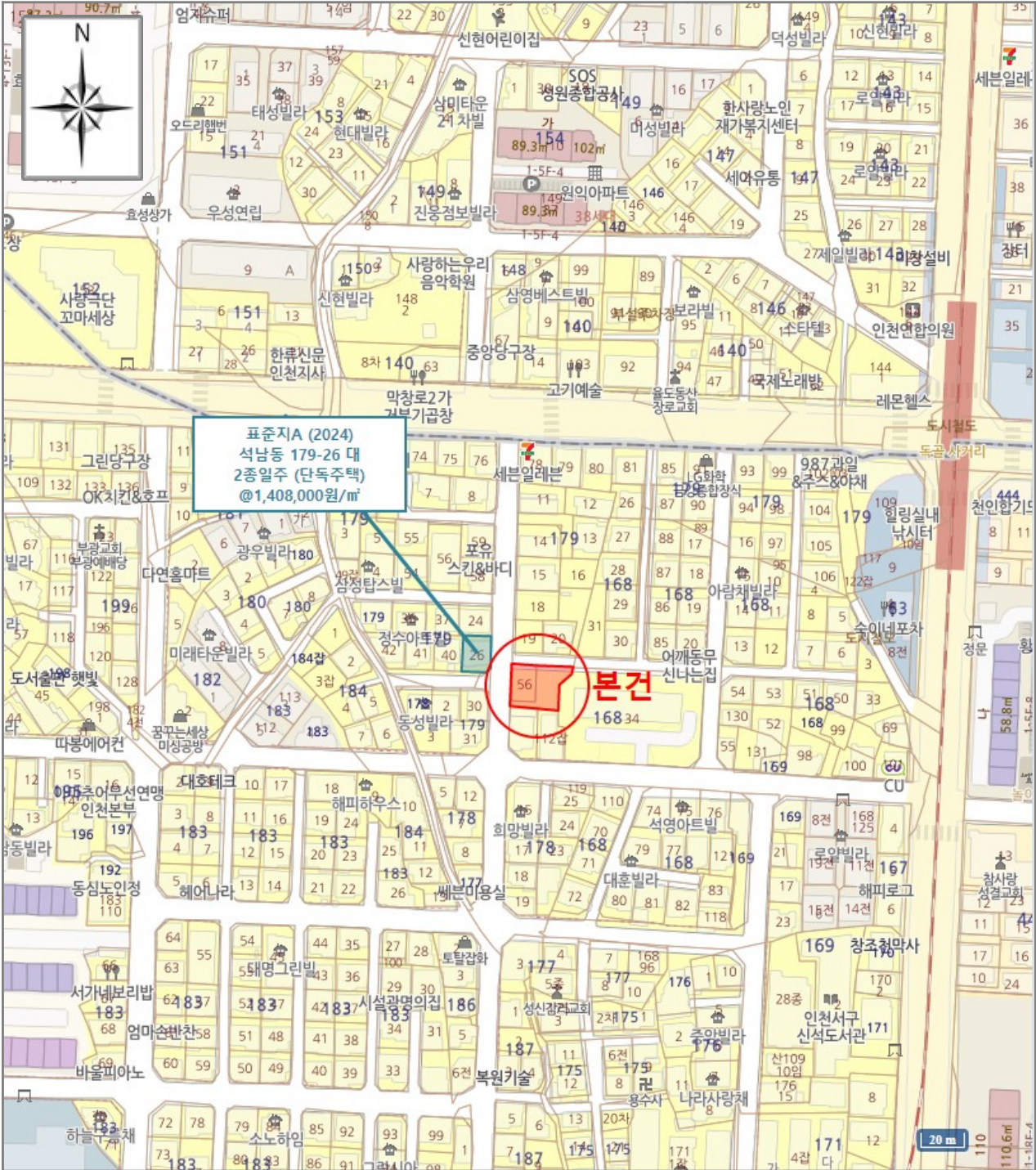
# 광역 위치도

소재지	인천광역시 서구 석남동 168-56 외
-----	-----------------------



# 상세 위치도

소재지 인천광역시 서구 석남동 168-56 외



[ 범례 ]    ■ 본건    ■ 표준지    ■ 평가전례    ■ 거래사례



# 사 진 용 지

소재지

인천광역시 서구 석남동 168-56 외



본건 및 주변전경



본건 및 주변전경

# 사 진 용 지

소재지

인천광역시 서구 석남동 168-56 외



본건전경



본건전경