


# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명	인천광역시 미추홀구 용현동 166-17소재 부동산
의뢰인	 하나새마을금고이사장
평가서 번호	대화 01-2305-4-0249

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라, 복사·개작(改作)·전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.



(주)대화감정평가법인

서울특별시 서초구 서초중앙로 14, 18층 (서초동)  
대표전화 : (02)525-2733 FAX : (02)525-4555



# (부동산)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

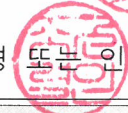
감정평가사 배재욱

*배재욱*



(주)대화 감정평가법인

대표이사 조근렬 (서명 또는 인)



감정평가액	일십억삼천구백일십육만구천삼백원정 (₩1,039,169,300.-)			
의뢰인	하나새마을금고이사장	감정평가 목적	공매	
제출처	하나새마을금고	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	신영부동산신탁주식회사	감정평가조건	-	
목록표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일
(기타 참고사항)	-	2023. 05. 31	2023. 05. 31	2023.06.01

평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
평	토지	143	토지	143	4,630,000	662,090,000
가	건물	333.94	건물	333.94	-	377,079,300
내	합계					₩1,039,169,300.-
용		이	하	여	백	

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.

심사자 : 감정평가사

최병산

*최병산*



심사확인

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 대상물건 개요

### 1. 감정평가 목적

인천광역시 미추홀구 용현동 소재 “인하대학교 용현캠퍼스” 북측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)에 대한 공매 목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건 현황

인천광역시 미추홀구 용현동									
토지	기호	지 번	면 적 (㎡)	지 목	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	개별공시지가 (원/㎡)
	1	166-17	143	대	2종일주	주상용	소로각지	세장형 평 지	1,897,000 (2023년도)
건물	기호	용 도		구조/지붕		연면적(㎡)	층 수	사용승인일자	
	가	소매점, 고시원, 주택		철근콘크리트구조 /경사지붕		333.94	지상 5층	2012.02.17	

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사를 완료한 2023년 5월 31일임.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2023년 5월 31일임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 기준가치 및 감정평가 조건

### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지 등(이하 “대상물건”이라 한다)이 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 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 감정평가 조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

### 3. 특이 및 유의사항

대상물건은 물적동일성이 인정됨.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가 방법의 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제11조에 의하면 감정평가액을 결정하기 위하여

- ① 비용성에 기초하여, 대상물건의 재조달원가에서 감가수정을 하는 원가법
- ② 시장성에 기초하여, 대상물건과 동일·유사한 거래사례와 비교하는 거래사례비교법
- ③ 수익성에 기초하여, 대상물건의 장래 현금흐름 등을 할인·환원하는 수익환원법
- ④ 관련 법률에 근거하여, 표준지의 공시지가를 기준으로 비교·보정하는 공시지가기준법 등의 평가방법을 규정하고 있음.

### 2. 대상물건에 적용한 주된 평가방법과 합리성 검토

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 토지는 **공시지가기준법**으로 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법인 **거래사례비교법**에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였고, 건물은 **원가법**으로 감정평가액을 결정하였음.

### 3. 그 밖의 감정평가 관련 사항

대상건물 기호 (가)는 폐문부재 및 이해관계인의 비협조 등으로 내부확인이 불가하여 귀 금고와 협의 후 일반건축물대장상 현황도면을 기준으로 감정평가하였으며, 다만 “5층”은 일반건축물대장상 현황도면이 목측으로 확인되는 현황과 상이한 것으로 판단되는 바 육안확인 및 대상물건 담보평가전례(삼창 A20212-03244)를 습용하여 대상물건 내부를 표시하였으니 업무진행시 재확인바람.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 4. 감정평가액 산출 과정

#### 가. 토 지

##### (1) 공시지가기준법에 의한 산출내역

###### (가) 감정평가 개요

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조 제2항에 의거 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정함.

###### (나) 비교표준지 선정

① 기준시점 현재 공시되어 있는 표준지 중에서 기준시점에 가장 가까운 시점인 2023년 1월 1일을 공시기준일로 하는 표준지로서, 대상토지와 용도지역·이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하고 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이에 있는 표준지를 선정하여야 함.

② 위의 표준지 선정 기준에 의거 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

<인천광역시 미추홀구>

(공시기준일: 2023. 1. 1.)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	용현동 167-3	162	대	단독주택	2종일주	소로각지	정방형 평 지	1,897,000	선정

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(다) 시점수정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지 소재 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 기준으로, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

<인천광역시 미추홀구 주거지역>

적용기간	지가변동률 (%) (시점수정치)	비 고
2023. 1. 1.~2023. 05. 31.	-0.004 ( <b>0.99996</b> )	인천광역시 미추홀구 (23.01.01~23.05.31 ) (주거)  2023.01.01 ~ 2023.04.30 : -0.066 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.060  $( 1 - 0.00066 ) * ( 1 + 0.00060 * 31/30 )$ $\quad \quad \quad = 0.99996$

(라) 지역요인 비교

대상토지는 비교표준지의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함.  
(1.000).

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(마) 개별요인 비교

비교표준지와 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하는 것으로 개별 요인 비교치는 다음과 같음.

대상토지 기호(1) / 비교표준지 (A)와의 비교

개별요인 비교			격차율	비 고
조 건	항 목	세 항 목		
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장, 보도	1.00	대체로 유사함.
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
특별고압선 등과의 거리				
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.00	대체로 유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
격차율 계			<b>1.000</b>	



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (바) 그 밖의 요인 보정

#### ① 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부유권해석(건설부 토정30241- 36538, 1991. 12. 28.), 대법원판례(1998. 7. 10. 선고 98두6067, 1993. 9. 10. 선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근 지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

#### ② 그 밖의 요인 보정치 산정 방식

비교사례 기준 대상토지 단가	=	비교사례 단가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치
공시지가 기준 대상토지 단가		비교표준지 공시지가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치

#### ③ 인근 평가선례

<인천광역시 미추홀구>

구분	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	기준시점	평가단가 (원/㎡)	개별 공시지가 (원/㎡)	평가 목적	이용 상황	용도 지역	비 고
평가 선례 1	용현동 166-17	143	대	2021.03.15	4,120,000	1,860,000	담보	주상용	2종 일주	대상물건
평가 선례 2	용현동 167-27	166.6	대	2022.06.23	4,220,000	1,745,000	담보	주거 기타	2종 일주	-
평가 선례 3	용현동 177-5	139.5	대	2023.04.13	4,090,000	1,357,000	경매	주거 기타	2종 일주	선정 (소로각지, 삼각현, 평지)
평가 선례 4	용현동 179-32	168.9	대	2022.09.22	4,290,000	1,749,000	담보	주상용	2종 일주	-
평가 선례 5	용현동 199-15	129.7	대	2023.02.24	4,200,000	1,817,000	담보	주상용	2종 일주	-

#### ㉔ 비교사례 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하며 근거리에 위치하는 <평가선례3>을 비교사례로 선정하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

④ 보정치의 산정

구 분	기준단가 (원/㎡)	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	격차율
	공시지가 (원/㎡)					
평가선례(3) 기준 대상토지 단가	4,090,000	1.00098	1.00	1.134	4,642,605	<b>2.447</b>
비교표준지(A) 기준 대상토지 단가	1,897,000	0.99996	1.00	1.000	1,896,924	

산 정 내 역

시점수정	인천광역시 미추홀구 주거지역 (2023.04.13.~2023.05.31): 1.00098						
지역요인 비교	인근지역 내에 위치하여 대등함. (1.00)						
개별요인 비교	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율 계
	1.00	1.07	1.00	1.06	1.00	1.00	1.134
접근조건 : 대상물건은 선례대비 인근 대중교통 시설과의 거리 및 편의성, 인근 상가와와의 거리 및 편의성 등에서 우세함. 획지조건 : 대상물건은 형상 등에서 우세함.							

⑤ 인근지역 정상지가 수준 등 검토

㉞ 인근지 호가수준

용도지역	토지용도	가격수준	비 고
2종일주	주상용	4,500,000~4,800,000원/㎡ 내외	대상토지 인근지역 내 유사토지

㉟ 최근 1년간 경매 낙찰가율 (2022.06.01~2023.05.31)

<자료출처: 인포케어>

용 도	소 재 지	낙찰가율 (%) ( (총 낙찰가/ 총 감정가) * 100 )	낙찰률 평균 (%) (낙찰가율합계/ 낙찰건수)	낙찰 건수
주택/다가구	인천광역시	68.38	65.25	5
	미추홀구	27.77	27.77	1
	용현동	-	-	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

⑥ 그 밖의 요인 보정치의 결정

보 정 내 용	적용 보정치
인근지역의 정상지가 수준, 평가선례, 거래사례 및 장래동향, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 적절한 평가액 결정을 위하여 그 밖의 요인 보정치를 증액 적용함이 타당시 됨.	<b>2.44</b>

(사) 공시지가기준법에 의한 토지단가 결정

산식: 비교표준지 공시지가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치 × 그 밖의 요인 보정치							
기호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	그 밖의 요인 보정치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1,897,000	0.99996	1.000	1.000	2.44	4,628,494	<b>4,630,000</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (2) 거래사례비교법에 의한 산출내역

### (가) 감정평가 개요

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

### (나) 비교 거래사례 선정

#### ① 인근 거래사례 현황

출처 : 등기사항전부증명서

소재지		인천광역시 미추홀구 용현동 167-27				
거래시점		2022.06.19	거래가액(원)		1,270,000,000	
거래 사례 1	구분	토지	용도지역	면적(m <sup>2</sup> )	지목	거래시점기준 개별공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
			2종일주	166.6	대	1,745,000
		특성 : 주거기타, 소로한면, 정방형, 평지				
	건물	용도	연면적(m <sup>2</sup> )	사용승인일자		
		업무시설(오피스텔)	513.75	2004.07.07		
		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층/지상6층				
배분법에 의한 토지단가(원/m <sup>2</sup> )		$\text{산식: (거래가액(원) - (건물가액(원))) / 토지면적(m^2) = 토지단가(원/m^2)}$ $\{ 1,270,000,000 - ( 1,650,000 \times 33 / 50 \times 513.75 ) \} / 166.6 \approx @ 4,260,000$				

#### ② 비교 거래사례 선정 사유

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용  
상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 <거래사례 1>을 선정하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

**(다) 사정보정**

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 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.

(1.000)

**(라) 시점수정**

① 거래사례가 소재하는 인천광역시 미추홀구 주거지역의 경우 거래일자로부터 기준시점까지 지가변동률은 다음과 같음.

② 기준시점 당시 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니하여 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

적용기간	지가변동률 (%) (시점수정치)	비 고
2022.06.19~2023.05.31	0.439 ( <b>1.00439</b> )	인천광역시 미추홀구 (22.06.19~23.05.31 ) (주거)  $( 1 + 0.00301 * 12/30 ) * ( 1 + 0.00269 )$ $* ( 1 + 0.00282 ) * ( 1 + 0.00187 )$ $* ( 1 - 0.00081 ) * ( 1 - 0.00175 )$ $* ( 1 - 0.00159 ) * ( 1 - 0.00066 )$ $* ( 1 + 0.00060 * 31/30 ) \approx 1.00439$

**(마) 지역요인 비교**

대상토지는 거래사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함.

(1.000)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(바) 개별요인 비교

대상토지 기호(1) / 거래사례 기호(1)과의 비교

개별요인 비교	격차율	비 고
가로조건	1.00	대체로 유사함.
접근조건	1.00	대체로 유사함.
환경조건	1.03	인근 환경 등에서 우세함.
획지조건	1.05	대상물건은 사례대비 접면도로상태에서 우세함.
행정적조건	1.00	대체로 유사함.
기타조건	1.00	대체로 유사함.
격차율 계	<b>1.081</b>	

(사) 거래사례비교법에 의한 토지단가 결정

산식: 거래사례 토지단가 × 사정보정치 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치							
기호	거래사례 토지단가 (원/㎡)	사정보정치	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	4,260,000	1.000	1.00439	1.000	1.081	4,625,276	<b>4,630,000</b>

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (3) 시산가액 조정 관련 사항

#### (가) 각 방법에 의해 산정된 시산가액

구 분		토지면적(m <sup>2</sup> )	토지단가(원/m <sup>2</sup> )	시산가액(원)
공시지가기준법	기호 (1)	143	4,630,000	662,090,000
거래사례비교법	기호 (1)	143	4,630,000	662,090,000

#### (나) 시산가액 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 토지가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있어 공시지가기준법에 의한 토지가액으로 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

#### (다) 토지 감정평가액 결정

대상토지 일련번호	토지면적(m <sup>2</sup> )	토지단가(원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
1	143	4,630,000	662,090,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 나. 건 물

#### (1) 원가법에 의한 산출내역

##### (가) 감정평가개요

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하되, 구조·용재·시공정도·부대설비·현상 등 제반 요인을 종합적으로 참작하였으며 건물의 특성상 건물만의 거래사례비교법 및 수익환원법을 적용하는 것이 곤란한 바, 주된 감정평가방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

##### (나) 재조달원가 산정

대상물건을 기준시점에서 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 표준 단가에 부대설비 보정단가를 가산하여 산정하였음.

##### ① 건물 표준단가

< 한국부동산연구원 「건축물 재조달원가 자료집 (2022년)」의 표준단가 >

용 도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
단독주택 /다가구주택	철근콘크리트조 /평지붕	3급	1,530,000	50 (45~55)
상가 /점포 및 상가	철근콘크리트조 /평지붕	3급	1,262,000	50 (45~55)
표준단가 결정 (원/㎡)	상기 용도, 구조, 급수별 표준단가를 참작하되, 대상 건물의 시공의 질 등을 고려하여 결정함.	지상 1층 (근린생활시설)	1,150,000	<b>50</b>
		지상 2~5층 (고시원, 주택)	1,330,000	<b>50</b>



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ② 건물 부대설비 보정단가

부대설비	보정단가(원/㎡)	적용단가(원/㎡)	적용 대상
위생설비 등	91,300 ~ 125,400	100,000	건물전체
난방설비 등	40,000 ~ 70,000	70,000	2~5층
보정단가 결정 (원/㎡)	위 형식, 용량 및 현상 등을 고려하여 결정하되, 기타 경미한 설비 등은 표준단가에 포함하였음.	1층	100,000
		2~5층	170,000

### ③ 재조달원가의 결정

위 건물의 표준단가와 부대설비 보정단가 등을 고려하여 아래와 같이 재조달원가를 결정함.

기호	층	용도	구조	표준단가 (원/㎡)	부대설비 보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)
가	지상 1층	근린생활시설	철근콘크리트구조	1,150,000	100,000	1,250,000
	지상 2~5층	고시원, 주택		1,330,000	170,000	1,500,000

#### (다) 감가수정

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 작업임.

감가수정 방법은 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법, 정률법 또는 상환기금법 중에서 대상물건에 가장 적합한 방법을 적용하여야 하는 바, 대상건물의 경우 정액법으로 감가수정하였음.

기호	사용승인일자	기준시점	경과연수	실제 잔존연수	유효 잔존연수	내용연수	비고
				정액법	관찰감가법		
가	2012.02.17	2023.05.31	11	39	-	50	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (라) 원가법에 의한 건물단가 결정

위 제반 요인을 참작하여 아래의 산식에 의하여 건물단가를 결정하였음.

결정단가 (원/㎡) = 재조달원가 (원/㎡) × 잔존연수 / 내용연수							
기호	층	용도 (현황)	재조달원가 (원/㎡)	잔존 연수	내용 연수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
가	지상 1층	근린생활시설	1,250,000	39	50	975,000	<b>975,000</b>
	지상 2~5층	고시원, 주택	1,500,000	39	50	1,170,000	<b>1,170,000</b>

### (마) 원가법에 의한 시산가액(건물)

구분				사정면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
건물	가	1층	근린생활시설	69.9	975,000	68,152,500
		2~5층	고시원, 주택	264.04	1,170,000	308,926,800
합계				333.94	-	377,079,300

### (2) 그 밖의 사항

없음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### IV. 감정평가액 결정

위에서 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 주된 평가방법인 공시지가기준법에 의한 토지 및 원가법에 의한 건물의 감정평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 다른 방법에 의한 가액에 의해 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법(토지) 및 원가법(건물)에 의한 감정평가액으로 아래와 같이 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

구 분			면적(m <sup>2</sup> )	단가(원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
토지	1	건부지	143	4,630,000	662,090,000
건물	가	지상 1층	69.9	975,000	68,152,500
		지상 2~5층	264.04	1,170,000	308,926,800
합 계			-	-	1,039,169,300

## 토지, 건물 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 용현동	166-17	대	제2종 일반주거지역	143	143	4,630,000	662,090,000	
가	동 소  [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 안화로4번길 17	166-17	고시원	철근콘크리트 구조 경사지붕 5층  1층  2층  3층  4층  5층					
					69.9	69.9	975,000	68,152,500	1,250,000 x 39/50
					78.25	264.04	1,170,000	308,926,800	1,500,000 x 39/50
					78.25				
					65.64				
					41.9				
	<b>합 계</b>							<b>₩1,039,169,300.-</b>	
				이	하	여	백		

# 토지 감정평가요항표

- |                |                        |              |
|----------------|------------------------|--------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 4. 인접 도로상태             | 7. 공부와의 차이   |
| 2. 교통 상황       | 5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태 | 8. 임대관계 및 기타 |
| 3. 형태 및 이용상황   | 6. 제시목록외의 물건           |              |

## 1. 위치 및 부근의 상황

인천광역시 미추홀구 용현동 소재 "인하대학교 용현캠퍼스" 북측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 공동주택 및 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위 환경은 보통임.

## 2. 교통 상황

대상물건까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통임.

## 3. 형태 및 이용상황

인접도로대비 등고 평탄한 가각 정리된 세장형의 토지로서, 주상용건부지로 이용중임.

## 4. 인접 도로상태

남측 및 동측으로 폭 약 8미터의 포장도로와 각각 접함.

## 5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태

제2종일반주거지역(2022-11-28), 지구단위계획구역(2020-12-29), 상대보호구역(남부교육청)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

## 6. 제시목록외의 물건

-

# 토지 감정평가요항표

- |                |                        |              |
|----------------|------------------------|--------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 4. 인접 도로상태             | 7. 공부와의 차이   |
| 2. 교통 상황       | 5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태 |              |
| 3. 형태 및 이용상황   | 6. 제시목록외의 물건           | 8. 임대관계 및 기타 |

## 7. 공부와의 차이

-

## 8. 임대관계 및 기타

임대관계는 건물 감정평가요항표 제7항 "임대관계 및 기타"란 참조.

# 건물 감정평가요항표

1. 건물의 구조
2. 이 용 상 태
3. 위생 및 냉난방설비

4. 기 타 설 비
5. 부합물 및 종물관계
6. 공부와의 차이

7. 임대관계 및 기타

## 1. 건물의 구조

철근콘크리트구조 경사지붕 5층 건물로서,

외벽 : 치장벽돌 쌓기 마감 등,  
내벽 : 벽지, 페인팅 마감 등,  
창호 : 새시창임.

## 2. 이 용 상 태

1층 : 근린생활시설, 계단실 등,  
2층 : 고시원4, 계단실 등,  
3층 : 고시원4, 계단실 등,  
4층 : 주택1가구, 계단실 등,  
5층 : 원룸형주택 2가구, 계단실 등,  
(후첨 "건물이용상태 및 임대상황" 참조)

## 3. 위생 및 냉난방설비

기본적인 위생 및 급배수설비, 보일러에 의한 난방설비 등이 되어있음.

## 4. 기 타 설 비

-

## 5. 부합물 및 종물관계

-

# 건물 감정평가요항표

1. 건물의 구조
2. 이 용 상 태
3. 위생 및 냉난방설비

4. 기 타 설 비
5. 부합물 및 종물관계
6. 공부와의 차이

7. 임대관계 및 기타

## 6. 공부와의 차이

-

## 7. 임대관계 및 기타

- 1) 임대관계  
임대미상임.

- 2) 소유관계  
2023년 5월 26일자 등기사항전부증명서상 "신영부동산신탁주식회사"에 수탁된 상태임.

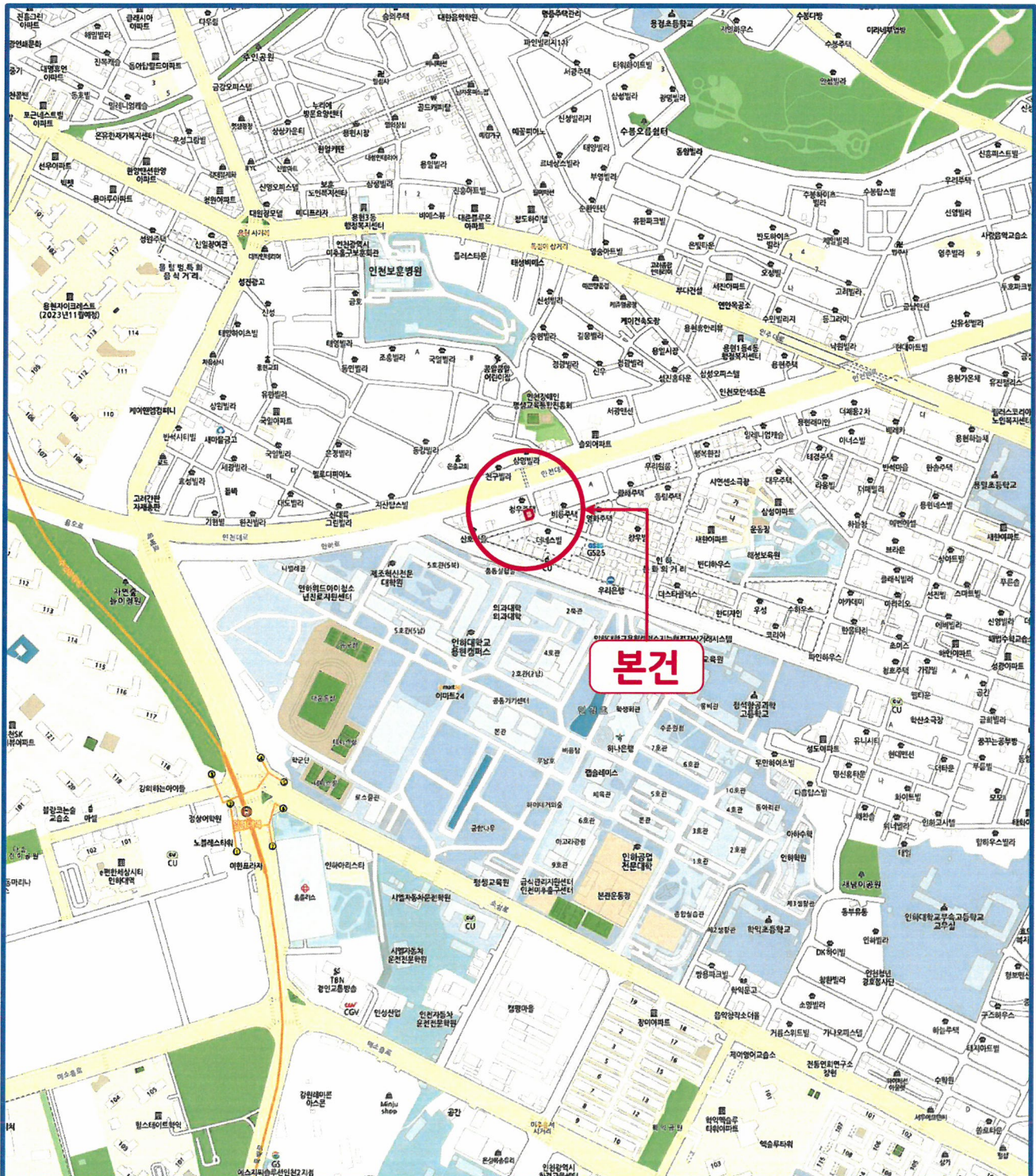


# 광역위치도



소재지

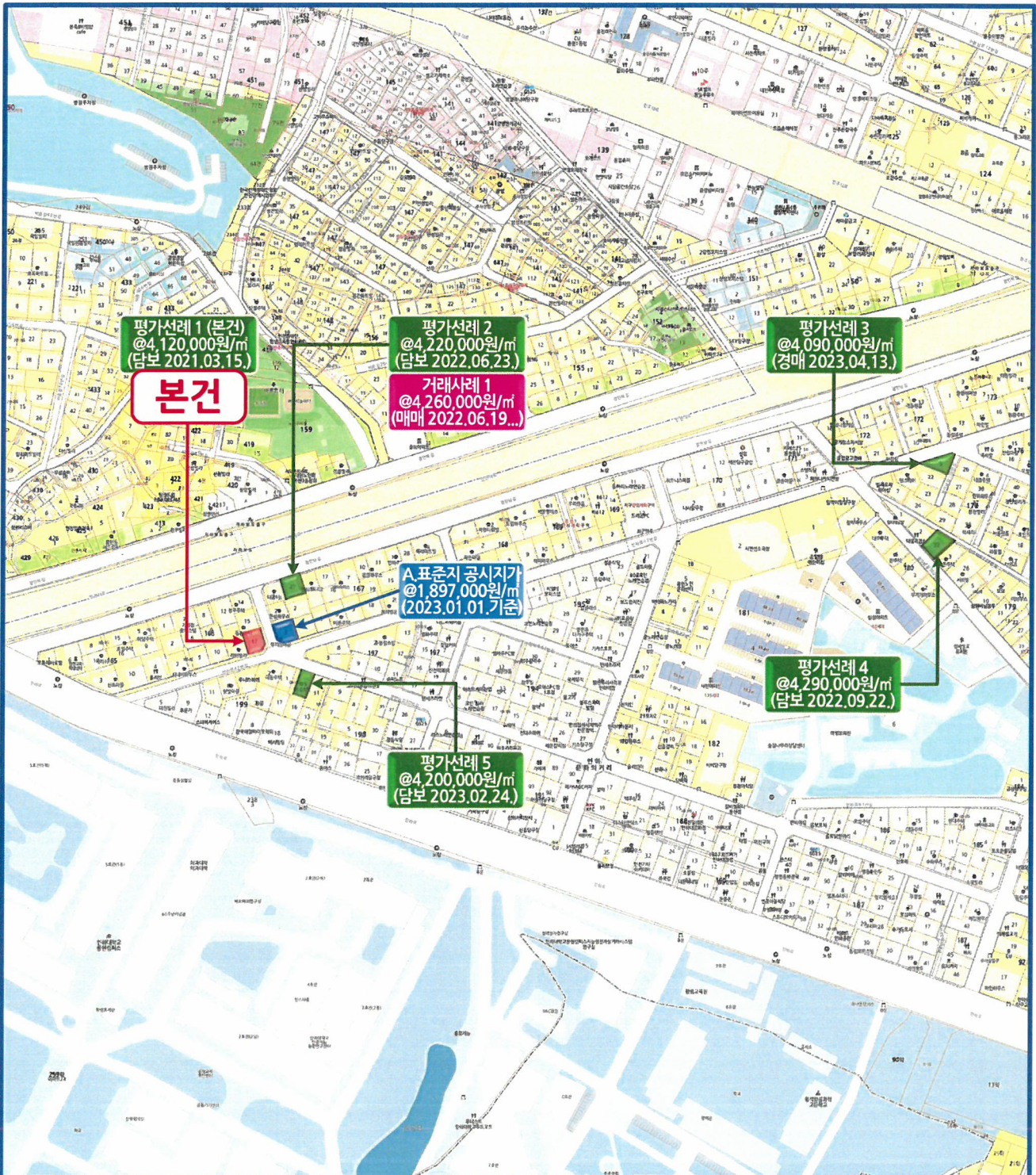
인천광역시 미추홀구 용현동 166-17



# 상세 위치도



소재지	인천광역시 미추홀구 용현동 166-17
-----	-----------------------



# 지적 및 건물개황도

S = 1/600

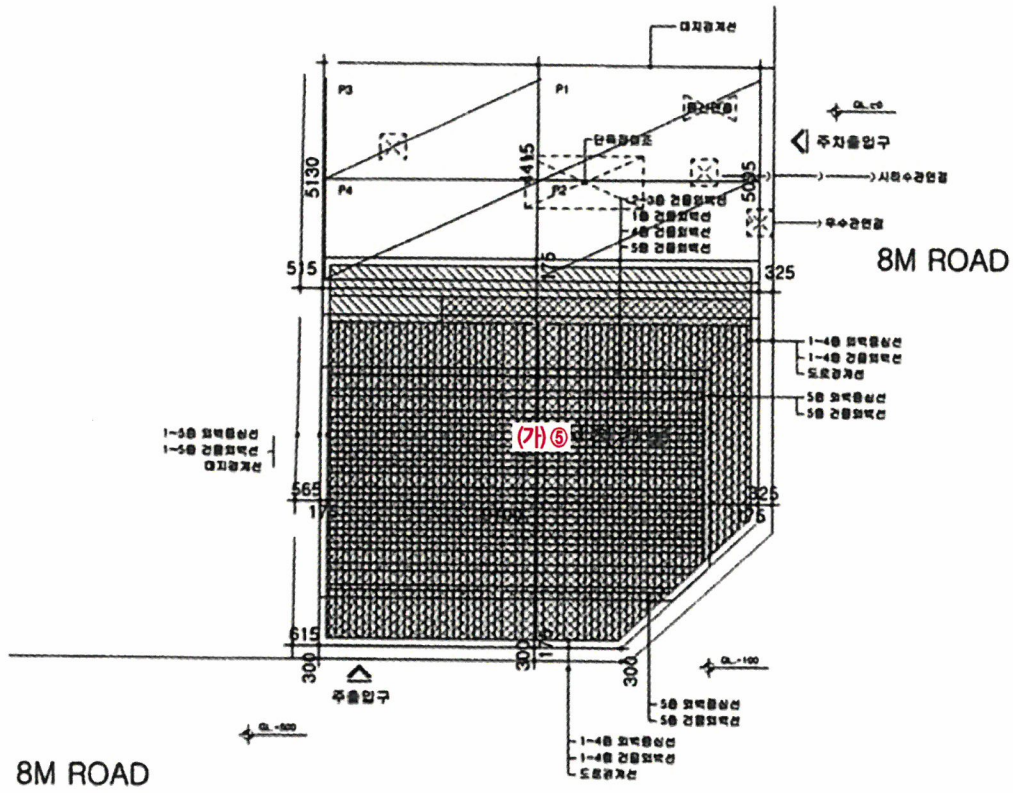


※ 후면 “건물배치도” 참조

- |    |  |   |  |   |   |   |  |  |
|----|--|---|--|---|---|---|--|--|
| 범례 |  평가대상토지 |  계획도로선 |  도로 |  평가건물 1층 |  평가건물 2층 |  평가건물 3층 |  평가제외건물 |  제외건물<br>부합물 및 층물 |
|----|--|---|--|---|---|---|--|--|

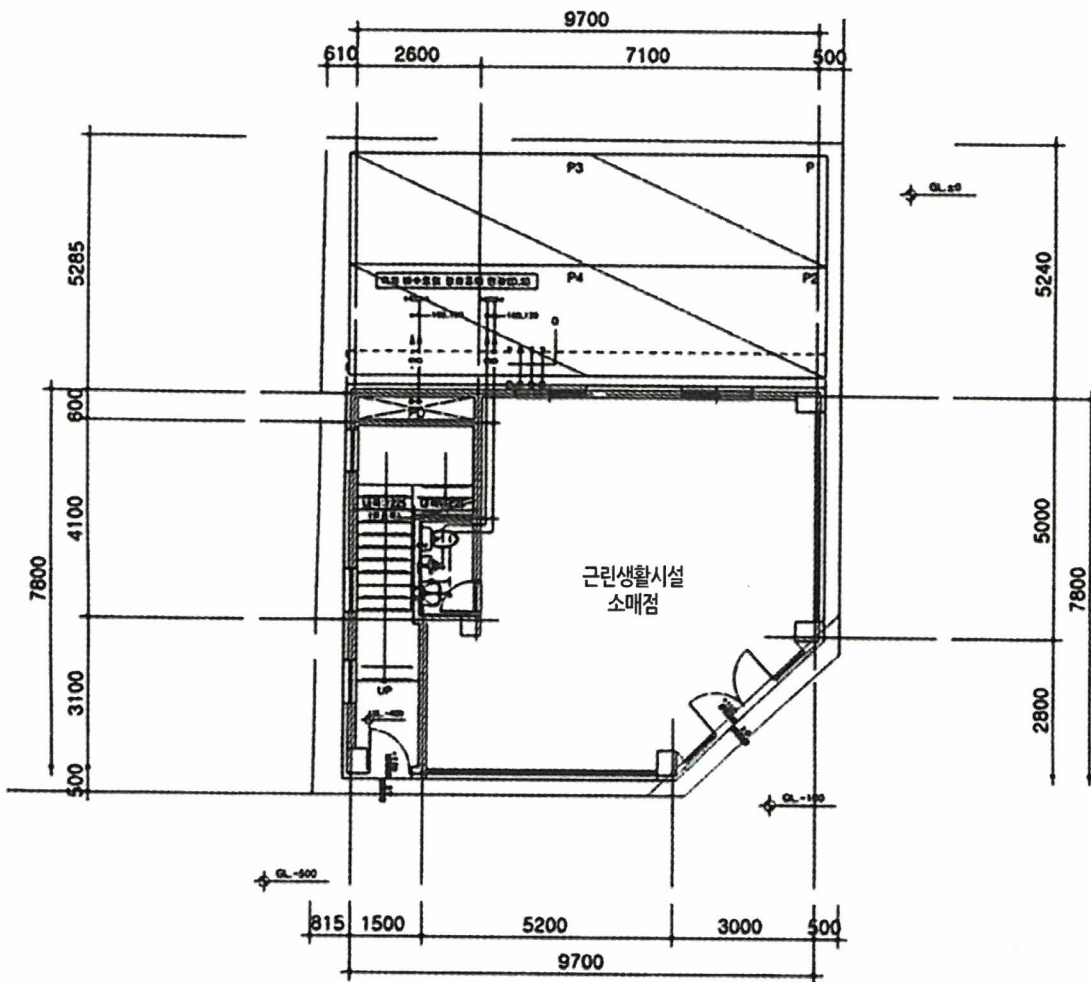
# 건물 배치도

S = No Scale



# 건물이용상태 및 임대상황

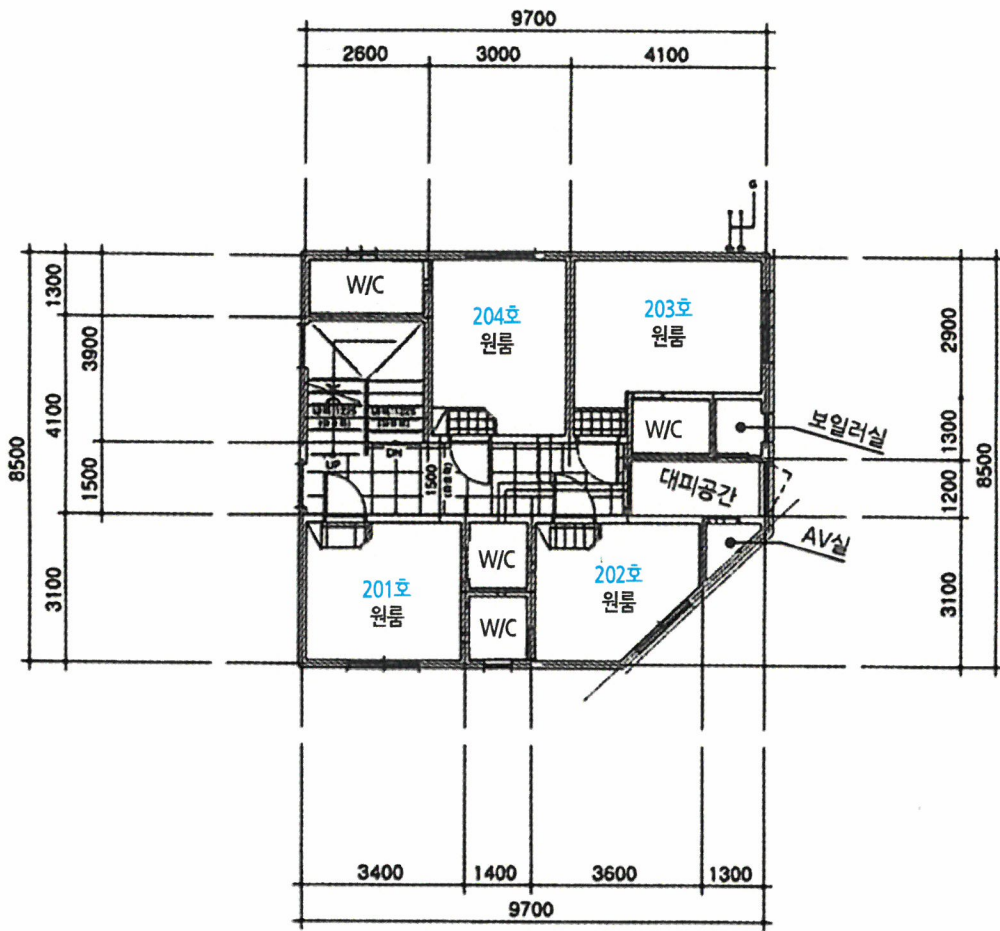
S = No Scale



【(가) 1층 (공부면적: 69.9㎡)】

# 건물이용상태 및 임대상황

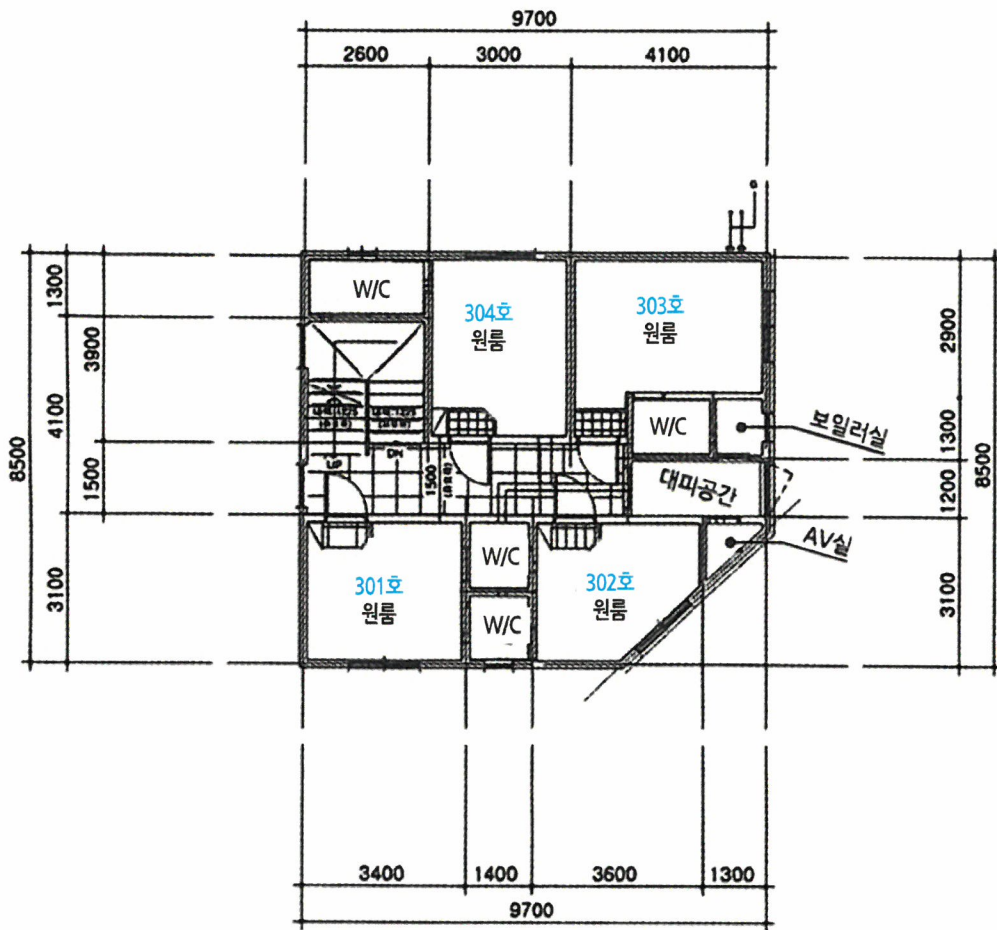
S = No Scale



【 (가) 2층 (공부면적: 78.25㎡) 】

# 건물이용상태 및 임대상황

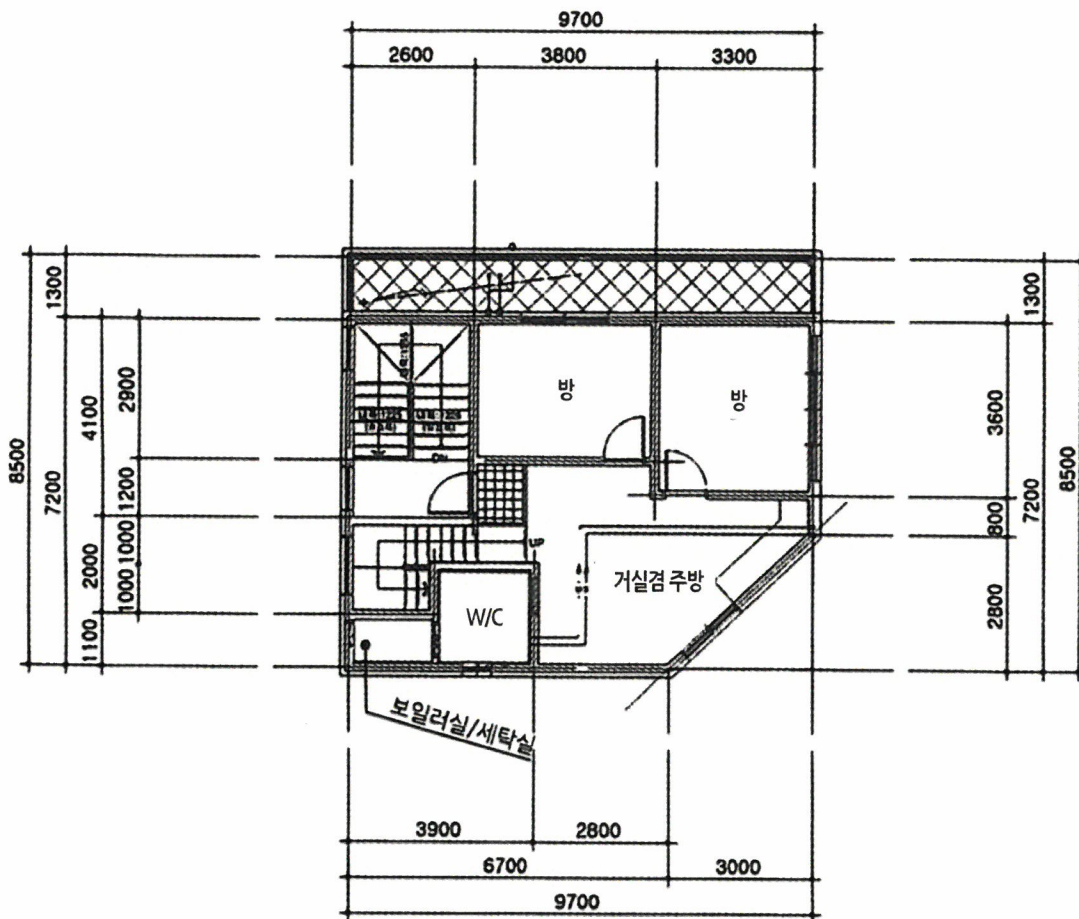
S = No Scale



【(개) 3층 (공부면적: 78.25㎡)】

# 건물이용상태 및 임대상황

S = No Scale

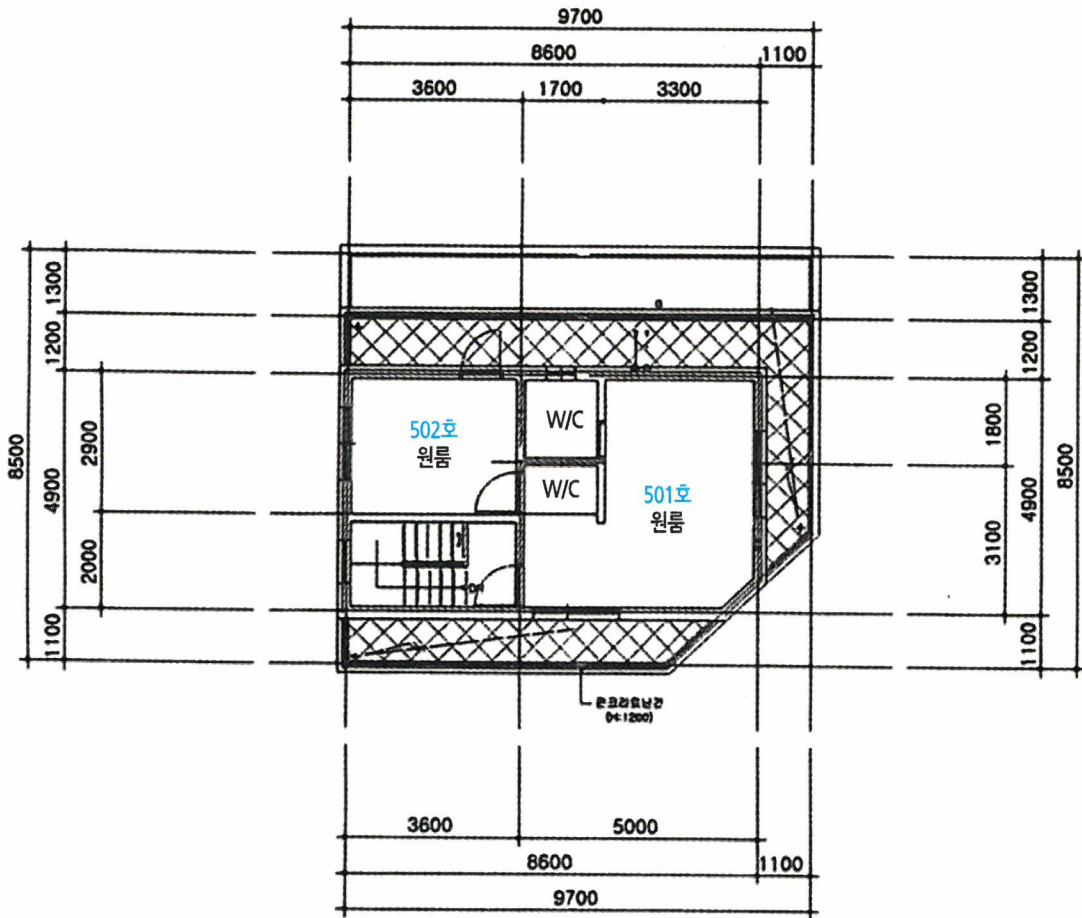


【(개) 4층 (공부면적: 65.64㎡)】



# 건물이용상태 및 임대상황

S = No Scale



【(가) 5층 (공부면적 : 41.9㎡)】

# 현 황 사 진



【 대상물건 전경 】



【 주위환경 】

# 현 황 사 진



【 대상물건 내부 】



【 대상물건 내부 】

# 현 황 사 진



【 대상물건 내부 】



【 대상물건 내부 】

# (주) 대화 감정평가법인

(우:06720) 서울특별시 서초구 서초중앙로 14,18층 (서초동)

TEL.(02)525-2733 FAX.(02)525-4555

문서번호 : 대화 01-2305-4-0249호

시행일자 : 2023-06-01

수신 : 하나새마을금고이사장

참조 :

제목 : 감정평가회보

선결		지시		
접수	일자 시간	결재		
	번호			
처리과		공람		
담당자				

1. 저희 (주)대화감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 금고의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2023-05-26자로 의뢰하신 『인천광역시 미추홀구 용현동 166-17소재 부동산』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

별첨 : 1. 감정평가서 1부.  
2. 청구서 1부. 끝.

(주) 대화 감정평가법인

대표이사 조근렬

# 수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 대화 01-2305-4-0249호

## 하나새마을금고이사장 귀하

**—금일백일십구만구천원정 (₩1,199,000.-)**

2023-05-26 일자로 의뢰하신 『인천광역시 미추홀구 용현동 166-17소재 부동산』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 '감정평가법인등의 보수에관한기준' 에 의거 청구하오니 정산하여주시기바랍니다.

### - 청 구 내 역 -

	과 목	금 액	비 고
	평 가 수 수 료	981,068	● 평 가 수 수 료 ●
실 비	여 비	90,400	$956,000 + ((1,039,169,300 - 1,000,000,000) \times 8 / 10,000 \times 0.8)$ $\approx 981,068$  ◎감정평가수수료 체계◎ 956,000원 + 10억원 초과금액의 $8 / 10,000 \times 0.8$
	물 건 조 사 비	10,000	
	공 부 발 급 비	3,000	
	기 타 실 비	6,000	
	특 별 용 역 비		
	소 계	₩109,400	
	<b>합 계</b>	<b>₩1,090,000.-</b>	※ 1,000원미만절사
	부 가 가 치 세	₩109,000.-	
	<b>총 계</b>	<b>₩1,199,000.-</b>	
	기 납 부 착 수 금	₩.-	
	<b>정 산 청 구 액</b>	<b>₩1,199,000.-</b>	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호( 230540249 )로 하여주시기 바랍니다.

★ 계 좌 번 호 ★

◆ 새마을금고 : 9002-1875-3259-5 ( 예금주 : (주)대화감정평가법인 )

◆ 사업자번호 : 214-87-46436

## (주) 대 화 감 정 평 가 법 인

### 대표이사 조 근 렬

( TEL. : (02)525-2733 FAX. : (02)525-4555 )