감 정 평 가 서

건 명	김창영 소유물건 (2024타경525135)
의 뢰 인	인천지방법원 사법보좌관 천병철
감정서번호	24-0430-114

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

인천감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사
이 기 영

이 기 영

감정평가액	이십일억팔천팔백팔십일만팔백이십원정(₩2,188,810,820.-)			
의 뢰 인	인천지방법원 사법보좌관 천병철	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	인천지방법원 경매3계	
소 유 자 (대상업체명)	김창영 (2024타경525135)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가 조 건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2024.05.09	2024.05.03 ~ 2024.05.09	2024.05.10

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	319.8	토지	319.8	5,600,000	1,790,880,000
	건물	1,138.86	건물	1,138.86	-	383,795,820
	(제시외 건물)	(107)	제시외 건물	107	-	14,135,000
	합 계					₩2,188,810,820

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 남동구 구월동 소재 '인천성리중교' 서측 인근에 위치하는 토지 및 건물에 대한 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 감정평가방법

본 평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 본건 토지는 공시지가기준법으로 산정한 가액을 거래사례비교법으로 산정한 가액과 비교하여 시산가액의 합리성을 검토하고, 건물은 구조, 사용자재, 부대설비 및 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 원가법을 주된 방법으로 적용하되, 건물의 경우 거래사례비교법 및 수익환원법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

3. 기타 참고사항

(1) 본건 건물중 일부는 폐문부재로 인하여 귀 제시목록에 따라 외형조사와 인근유사물건의 통상적인 내부상태를 기준으로 평가하였음.

(2) 본건의 소재지 및 위치, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의하였으며, 기준시점은 가격조사완료일인 2024년 5월 9일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 토지감정평가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지감정평가액의 산출근거

(1) 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

(2) 비교표준지 선정

『감정평가에 관한 규칙』제14조 제3항에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함.

(공시기준일 : 2024.01.01.)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	구월동 1185-5	대	317.5	상업용	2종일주	광대소각	가장형 평 지	2,888,000

(3) 시점수정

(인천광역시 남동구 : 주거지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01. ~ 2024.03.31.	1.00345	3월 누계
2024.04.01. ~ 2024.05.09.	1 + 0.00140 * 39 / 31	
누 계 (2024.01.01. ~ 2024.05.09.)	1.00522 (0.522%)	

※ 2024년 4월 이후 지가변동률은 미고시 상태인 바, 전전월(2024년 3월)의 지가변동률을 연장적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 대등함(1.00).

(5) 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
가로조건	가로의 구조 및 상태
접근조건	상업지역중심 및 공공시설과의 접근성, 교통의 편의성
환경조건	고객의 유동성, 인근환경, 자연환경
획지조건	규모, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태, 토지이용상황, 토양오염 등
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

2) 개별요인 비교치 결정

가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	비교치
1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980

(6) 그 밖의 요인의 보정

1) 인근 평가사례

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점
A	구월동 1272-9	대	399	2종일주 (상업용)	5,240,000	담보	2024.04.03.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 비교 사례의 선정

비교표준지와 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하고 위치적, 물적 유사성이 인정되고 정상적인 평가사례로서 비교가능성이 크다고 인정되는 기호(A)를 선택하여 비교하였음.

3) 격차율 산정

가. 평가사례를 기준으로 한 표준지가격

구 분	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지(가)	5,240,000	1.000	1.00167 *1	1.000 *2	1.092 *3	5,731,636

*1 인천광역시 남동구 주거지역(2024.04.03. ~ 2024.05.09.) : 1.00167

*2 비교표준지와 평가사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함.

*3 개별요인 : 평가사례 대비 비교표준지는 상업지역중심과의 접근성 등 접근조건에서 우세(1.05)하고, 고객유동성과의 적합성 등 환경조건에서 다소 우세(1.04)함.

나. 기준시점 표준지가격

구 분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	산정단가 (원/㎡)
표준지(가)	2,888,000	1.00522	2,903,075

다 격차율

구 분	평가사례를 기준으로 한 표준지가격	기준시점 표준지가격	격차율
표준지(가)	5,731,636	2,903,075	1.9743

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 그 밖의 요인 보정률의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가사례, 평가목적 등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 97%를 상향 보정함(1.97).

(7) 공시지가기준법에 의한 토지단가 결정

산식 = 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인							
기 호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비 교 치	개별요인 비 교 치	그밖의요인 보 정 치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	2,888,000	1.00522	1.000	0.980	1.97	5,604,677	5,600,000

2. 거래사례비교법에 의한 토지감정평가액의 산출근거

(1) 감정평가방법의 적용

대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치 · 형상 · 환경 · 이용상황 · 기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 대상토지의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

(2) 비교 거래사례 선정

가. 인근 거래사례 현황 (자료출처 : 등기사항전부증명서)

거래사례 B	소재지	인천광역시 남동구 구월동 1244-11				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	거래가액(원)	토지단가(원/㎡)
		이용상황		형상	가로조건	거래시점
	토 지	2종일주	대	754.1	5,750,000,000	6,875,000 *1
		상업용		사다리형	광대소각	2022.06.29.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

*₁ 전체 거래가액(5,750,000,000원)에서 건물부분(철근콘크리트조 스라브지붕, 3층, 연면적 1,484.94㎡, 사용승인일 1989.12.21.)의 가격을 공제한 후 구한 토지단가임.

나. 비교 거래사례 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접하여 비교성이 인정된다고 판단되는 '거래사례 기호(B)'를 선정하였음.

(3) 사정보정

정상적인 거래사례로 보임.

(4) 거래사례비교법에 의한 토지단가 결정

산식 = 사례단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인							
기 호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	6,875,000	1.000	1.01582 *₁	1.000 *₂	0.828 *₃	5,782,555	5,780,000

*₁ 인천광역시 남동구 주거지역(2022.06.29. ~ 2024.05.09.) : 1.01582

*₂ 본건과 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함.

*₃ 개별요인 : 거래사례 대비 본건은 상업지역중심과의 접근성 등 접근조건에서 열세(0.90)하고, 고객의 유동성과의 적합성 등 환경조건에서 열세(0.92)함.

3. 토지단가의 결정

공시지가기준법에 의한 토지단가는 5,600,000원/㎡이고, 거래사례비교법에 의한 토지단가는 5,780,000원/㎡로서 양자가 유사하게 나왔는바, 공시지가기준법에 의한 토지단가가 거래사례비교법에 의한 토지단가에 의해 지지되므로 기호(1) 토지의 단가를 토지의 주된 평가방법인 공시지가기준법에 의거 **5,600,000원/㎡**으로 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 건물감정평가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하되, 감가수정은 정액법으로 하였음.

2. 재조달원가의 산정

(1) 표준단가 결정

[출처: 건축물 재조달원가 자료집]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
03-01-05-09	점포및상가	철근콘크리트조/평지붕	4급	1,154,000	50 (45~55)

(2) 재조달원가의 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도, 부대시설 등을 비교하고, 평가목적 등을 고려하여 기호(2)에 적용할 재조달원가를 1층 ~ 4층은 공히 1,050,000원/㎡으로, 5층은 1,200,000원/으로, 그리고 지하는 920,000원/㎡으로 결정함.

3. 건물단가의 결정

구 분	재조달원가(원/㎡)	(총)내용년수	경과년수	잔존 내용년수	잔존가치율	산정단가(원/㎡)	적용단가(원/㎡)
기호(2) 1층 ~ 4층	1,050,000	50	34	16	0.320	336,000	336,000
기호(2) 5층	1,200,000	50	34	16	0.320	384,000	384,000
기호(2) 지하	920,000	50	34	16	0.320	294,400	294,000

※ 잔존가치율 = 잔존 내용년수/(총)내용년수

토지건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	인천광역시 남동구 구월동	1182-2	대	제2종 일반주거지역	319.8	319.8	5,600,000	1,790,880,000	
2	인천광역시 남동구 구월동	1182-2 위 지상	근린시설 및 주택	철근콘크리트조 슬래브지붕 5층					
	[도로명주소] 인천광역시 남동구 남동대로 704-1			1층(소매점)	189.81	759.24	336,000	255,104,640	
				2층(의원)	189.81				
				3층(사무소)	189.81				
				4층(의원)	189.81				
				5층(한의원 90.98㎡, 주택 98.83㎡)	189.81	189.81	384,000	72,887,040	
				지하(태권도장)	189.81	189.81	294,000	55,804,140	
	소 계							**₩2,174,675,820**	
	(제시외건물)								
ㄱ	인천광역시 남동구 구월동	1182-2 위 지상	창고 등	블럭조 및 벽돌조 등 강판지붕 단층	(68)	68	130,000	8,840,000	
ㄴ	인천광역시 남동구 구월동	1182-2 위 지상	창고	파이프조 강판지붕 단층	(9)	9	85,000	765,000	
ㄷ	인천광역시 남동구 구월동	1182-2 위 지상	계단실	철근콘크리트조 슬래브지붕 단층	(21)	21	190,000	3,990,000	
ㄹ	인천광역시 남동구 구월동	1182-2 위 지상	창고	파이프조 천막지붕 단층	(9)	9	60,000	540,000	

토지건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
	소 계							₩14,135,000	
	합 계							₩2,188,810,820.-	
				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

기호(1)은 인천광역시 남동구 구월동 소재 '인천성리중교' 서측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설, 공동주택 등으로 이루어진 지역임.

(2) 교통상황

기호(1)까지 제반차량의 접근이 가능하고, 인근에 버스정류장 등이 소재하여 대중교통상황은 보통인 편임.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1)은 사다리형의 평지인 토지로서 현황은 근린생활시설 및 주택의 부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호(1)은 서측 및 동측으로 노폭 약 40미터 및 약 8미터의 포장도로에 각각 접하고 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 광로3류(접함), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 건축용도지역기타<건축법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에 관한 허가구역임.

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)

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

건물 감정평가요항표

기호(2)

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

(1) 건물의 구조

기호(2)는 철근콩크리트조 슬래브지붕 5층건(사용승인일 : 1990.01.25.)
으로서
- 외벽 : 타일붙임, 적벽돌치장쌓기, 몰탈위페인팅마감, 석재붙임 등임.
- 내벽 : 몰탈위페인팅마감, 인테리어마감, 벽지마감, 타일붙임 등임.
- 창호 : 알루미늄샤시창호 등임.

(2) 이용상태

기호(2) 1층 ~ 4층 및 지하는 공히 근린생활시설로(4층 및 지하 일부는
공실상태임), 그리고 5층은 주택으로 이용중임.

(3) 설비내역

위생설비, 급·배수설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

후첨 '건물개황도' 및 '사진용지' 참조.

(5) 공부와의 차이

등기사항전부증명서상 용도는 1층이 소매점, 2층이 의원, 4층이 의원, 5층이
한의원 및 주택, 지하가 태권도장이고, 일반건축물대장상 용도는 1층이
소매점, 2층이 사무소 및 이용원, 4층이 의원, 5층이 한의원 및 주택, 지하가
휴게음식점 및 단란주점인데, 현황은 1층이 소재점 및 식당으로, 2층이 미용실
및 이용원으로, 4층이 사무소(일부 공실)로, 5층이 주택으로, 그리고 지하가
노래방(일부 공실)으로 각각 이용중임.

건물 감정평가요항표

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

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

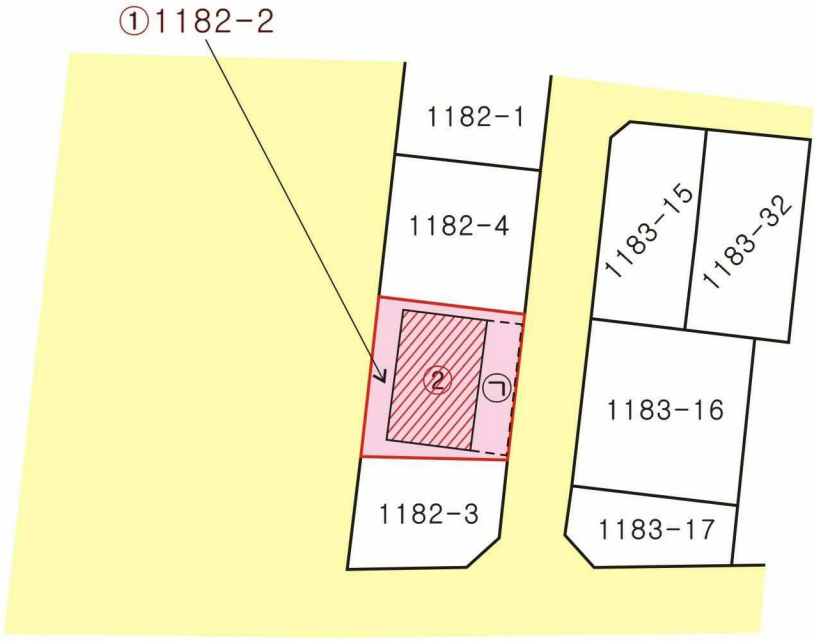
자가사용중인 기호(2) 5층과 공실상태인 4층 및 지하 일부를 제외한
나머지 부분은 임대차중인 것으로 탐문조사됨.

위 치 도

소 재 지	인천광역시 남동구 구월동 1182-2

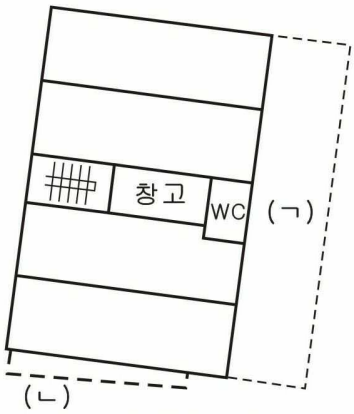
지 적 도

【축척: 1/900】

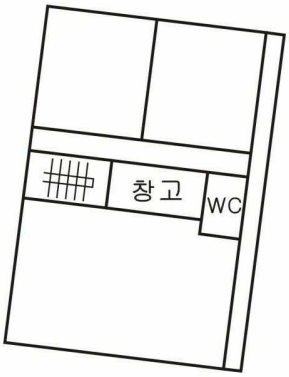


범 례			
	평가대상토지	평가건물1층	평가건물2층
	평가건물3층이상	도 로	제시외건물

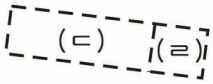
건 물 개 황 도



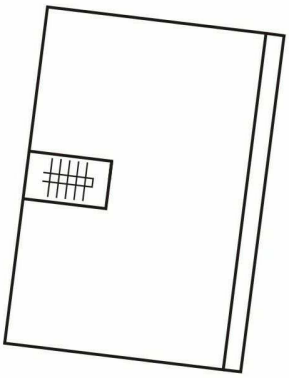
기호(2) 1층



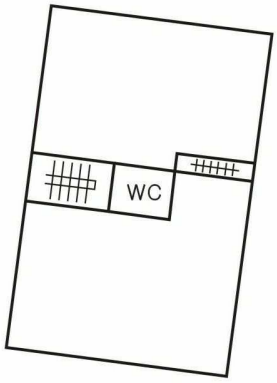
기호(2) 2층 ~ 4층



옥탑층



기호(2) 5층



기호(2) 지하

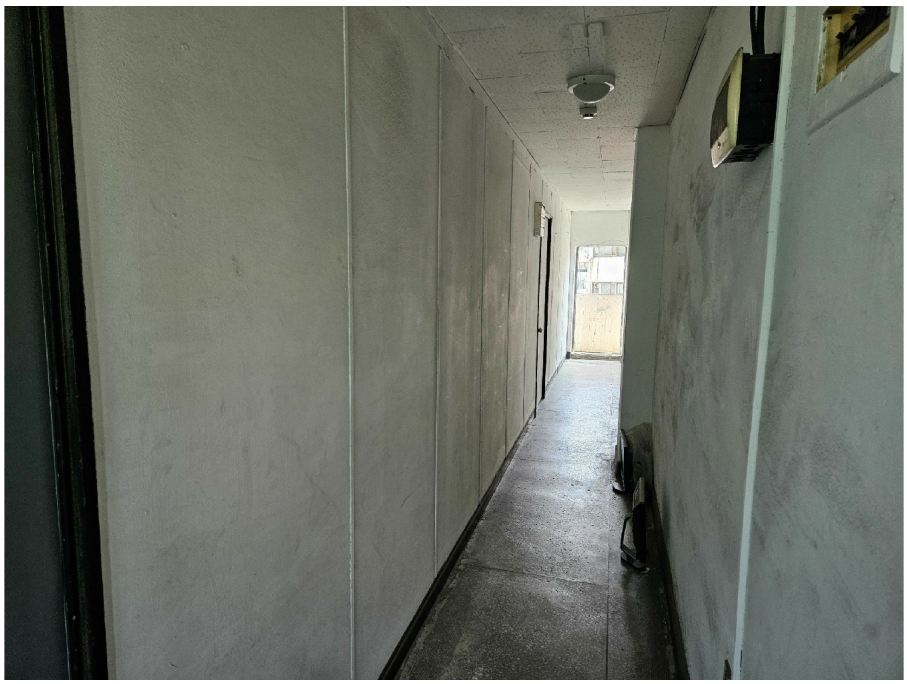
제 시 외 건 물

㉠ 블럭조 및 벽돌조 등 강판지붕 단층(창고 등, 1층 소재) 약 68㎡
㉡ 파이프조 강판지붕 단층(창고, 1층 소재) 약 9㎡
㉢ 철근콘크리트조 슬래브지붕 단층(계단실, 옥탑층 소재) 약 21㎡
㉣ 파이프조 천막지붕 단층(창고, 옥탑층 소재) 약 9㎡

투어
탑미용실
광신사무용가구
TEL 472-4333
도원엔글

열쇠도장
서광철기공사
영터두마

(2) 2



(2) 3

(2) 4

(2) 5

현대해상 정윤보험개러센
자동차보험·운전자보험·어린이보험
퍼팩트통합보험·계속받는암보험·상해보험
살손의료보험·연금보험·저축보험
에어컨 판매 설치

( )

신사무용가구
TEL 472-4333
노래연습장 교육

( )

( )

( )

박옥수 목사
성경세미나
특별초청 집회
페인트