

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 도남산업 주식회사  
소유물건(2024타경13885)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 김진득

감정평가서번호: KI경토241018103



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.

K-land감정평가사사무소

# (부동산)감정평가표

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

감정평가사 (인)  
김 일 환

감정평가액	칠억삼천일백구십만사천원정(₩731,904,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 김진득		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매10계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	도남산업 주식회사 (2024타경13885)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.10.30	2024.10.25 ~ 2024.10.30	2024.10.31	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	285.90  이	토지	285.90  하  여	2,560,000  백	731,904,000
	합계					₩731,904,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가의 목적

본건 감정평가는 인천광역시 중구 운서동 소재 “하늘고등학교” 북서측 인근에 위치하는 부동산(토지)에 대한 인천지방법원의 (강제)경매를 목적으로 하는 감정평가임.

### 2. 감정평가 대상물건(토지)의 개요(귀 제시목록 등)

인천광역시 중구 운서동									
기호	지번	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2024년 공시지가 (원/㎡)	비고
1	3053-9	285.9	대	1종일주	주상나지	소로한면	세장형 평지	1,420,000	도남산업 주식회사

### 3. 기준시점

감정기준일은 대상물건에 대한 가격조사완료일인 2024.10.30일을 기준하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4. 감정평가의 기준 및 방법

가. 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률(이하 감정평가법)」 및 「감정평가에 관한 규칙(이하 감칙)」 등 관계법령과 감정평가의 일반적인 이론에 근거하여 평가하였음.

나. 본건은 「감칙」 제2조 제1호의 “시장가치” 를 기준으로 평가하였음.

다. 본건은 토지에 대한 평가로서 「감정평가법」 제3조 및 「감칙」 제14조에 따라 「공시지가기준법」에 의한 가액으로 감정평가 하되, 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

## 5. 기타 참고사항

가. 본건 감정평가대상 물건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의거 하였으며, 「감칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2024년 10월 30일에 실지조사를 통하여 대상물건을 확인하였음.

나. 기호(1) 토지는 기준시점 현재 (상업)나지로서, 잡풀 등이 소재하고 있음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 감정평가방법의 적용

### 1. 감정평가 방법의 개요

가. 감정평가 방식에는 대상물건의 성격·감정평가목적 또는 감정평가조건 등에 따라 비용성의 원리에 기초한 원가방식, 시장성의 원리에 기초한 비교방식 및 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있음.

나. 원가방식으로는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 원가법이 있음

다. 비교방식으로는 「감정평가법」 등에 따라 대상토지와 유사한 이용가치를 지닌 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역 표준지의 공시지가를 기준으로, 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 공시지가기준법과 대상물건과 가격형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가격형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 거래사례비교법이 있음.

라. 수익방식으로는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 수익환원법이 있음

### 2. 감정평가방법의 적용

본 감정평가서 'I-4' 적용

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## Ⅲ. 공시지가기준법에 의한 토지가액

### 1. 감정평가방법의 적용

「감칙」 제14조에 따라 대상토지 또는 인근토지와 유사한 이용가치를 지닌 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역 표준지의 공시지가를 기준으로, 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

### 2. 비교표준지의 선정 및 적용공시지가의 선택

「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정에 의거 다음과 같은 기준으로 아래의 비교표준지를 선정하고, 기준시점에 공시되어 있는 표준지공시지가중에서 기준시점에 가장 가까운 시점인 2024.01.01에 공시된 표준지공시지가를 적용함.

- (1) 용도지역, 구역, 지구 등 공법상 제한사항이 같거나 비슷할 것
- (2) 이용상황이 같거나 비슷할 것
- (3) 주위환경 등이 같거나 비슷할 것
- (4) 인근지역에 우;치하며, 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

(인천광역시 중구)

(공시기준일: 2024.01.01)

구 분	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 접면	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	운서동 3053-6	316.6	대	주상나지	1종일주	소로각지	가장형 평지	1,480,000

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3. 시점수정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조(지가동향의 조사) 및 동법 시행령 제17조(지가동향의 조사 등)에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표하는 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 산정함.

시·군·구	용도지역	지가변동률 (2024.01.01 ~ 2024.10.30)	비고
인천광역시 중구	주거지역	1.665%	2024.01.01.~ 2024.09.30.:1.452 2024.09.01.~ 2024.09.30.:0.210 $(1 + 0.01452) * (1 + 0.00210 * 30/30) \approx 1.01665$

※ 2024년 10월 이후는 지가변동률이 미 고시 되어 2024년 09월의 지가변동률을 연장 적용함.

### 4. 지역요인의 비교

대상 토지가 속한 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 비교표준지가 속한 지역의 최유효이용을 판정하여 비교하는 것으로, 본건 토지는 비교표준지와 인근지역 내에 소재하고 있는 바, 지역요인은 대등함.(1.00)

### 5. 개별요인의 비교

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

[기호(1) : 비교표준지(A)]

조건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통의 연속성 등	1.00	대등함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근교통시설과의 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, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
획지 조건	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등	0.95	대상은 비교표준지에 비해 접면도로의 상태 등에서 열세함.
	위험 및 혐오시설	변전소, 가스탱크, 오수처리장, 특별고압선 등의 유무		
	면적, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형토지, 맹지		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역·지구·구역 등, 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향 등	1.00	대등함.
개별요인 비교치			0.950	상승식

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 그 밖의 요인 보정

### 가. 보정의 필요성[의의 및 법적근거]

본건과 대체·경쟁 관계에 있는 인근 유사 토지의 시세는 일반적으로 행정적 목적의 공시지가에 비해 높게 형성되어 있는 바, 대상부동산의 인근 평가전례, 인근시세 등을 고려하여 현실적인 가격수준의 차이를 그 밖의 요인으로 보정하며, 이는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거를 두고 있음.

### 나. 인근지역 유사 부동산의 평가전례 및 거래사례

#### (1) 인근 평가전례[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보]

구분	소재지	지목	용도지역	면적(m <sup>2</sup> )	가격시점	평가금액(원/m <sup>2</sup> )	비고
#1	운서동 3051-**	대	1종일주	310.2	2024.03.04	2,400,000	담보
#2	운서동 3056-*	대	1종일주	318.7	2024.04.17	2,470,000	담보
#3	운서동 3051-*	대	1종일주	306.0	2024.08.20	2,510,000	담보
#4	운서동 3030-*	대	1종일주	322.3	2024.01.17	2,700,000	담보

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 인근지역의 거래사례[출처: 등기사항전부증명서, KAIS]

구분	소재지	지목	면적(m <sup>2</sup> )		용도지역	거래시점	거래가액(원)	비고
			토지	건물				
#5	운서동 3046-*	대	353	479.45	1종일주	2024.01.07	1,795,000,000	토지+건물
	잔여법에 의한 토지단가: 철근콘크리트조, 2017.09.28 사용승인 $[1,795,000,000\text{원} - 1,700,000\text{원}/\text{m}^2 * 43/50 * 479.45\text{m}^2] / 353\text{m}^2 \approx 3,099,275\text{원}/\text{m}^2$							
#6	운서동 3060-**	대	353274	394.72	1종일주	2022.09.01	1,500,000,000	토지+건물
	잔여법에 의한 토지단가: 철근콘크리트조, 2019.03.21 사용승인 $[1,500,000,000\text{원} - 1,700,000\text{원}/\text{m}^2 * 45/50 * 394.72\text{m}^2] / 274\text{m}^2 \approx 3,270,359\text{원}/\text{m}^2$							
#7	운서동 3051-*	대	306	526.03	1종일주	2024.07.31	1,300,000,000	토지+건물
	잔여법에 의한 토지단가: 철근콘크리트조, 2019.03.04 사용승인 $[1,300,000,000\text{원} - 1,300,000\text{원}/\text{m}^2 * 45/50 * 479.45\text{m}^2] / 306\text{m}^2 \approx 2,237,075\text{원}/\text{m}^2$							

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 그 밖의 요인 보정치의 산출

(1) 보정기준 및 산출방법(비교표준지 기준 산정방식)

$$\frac{\text{비교사례기준 비교표준지가액}}{\text{(기준시점 비교표준지가액)}} = \frac{\text{비교사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{비교표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

(2) 비교사례의 선정

위 거래사례는 실거래사례이고 평가전례는 전문 감정평가사가 평가한 전례로서 모두 타당하다고 판단되나, 비교표준지와 비교가능성이 높다고 판단되는 #2평가 전례를 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 비교사례로 선정하고, #5거래사례는 거래사례비교법에서의 비교거래사례로 활용함.

(3) 보정률의 산정

<비교표준지(A) va 비교사례(#2)>

비교사례 기준 비교표준지 가액											
비교 사례 (원/㎡)	사정 보정 <*1>	시점 수정 <*2>	지역 요인 <*3>	개별요인<*4>							산정단가 (원/㎡)
				가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	계	
2,470,000	1.00	1.01146	1.000	1.03	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.082	2,703,167
<*1> : 정상적인 비교사례로 사정보정 요인 없음. <*2> : 2024.04.17 ~ 2024.10.30.(인천광역시 중구, 주거지역) : 1.146%(1.01146) <*3> : 비교표준지와 비교사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함. <*4> : 비교표준지는 비교사례에 비해 가로의 계통성, 접면도로의 상태 등에서 우세함											
기준시점 비교표준지가액											

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

비교 표준지	사정 보정	시점 수정 <*1>	지역 요인	개별요인							산정단가 (원/㎡)
				가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	계	
1,480,000	-	1.01665	-	-	-	-	-	-	-	-	1,504,642

<\*1> : 2024.01.01 ~ 2024.10.30(인천광역시 중구, 주거지역) : 1.665%(1.01665)

## 산정

구 분	비교사례 기준 비교표준지격차율 가액(원/㎡)(A)	기준시점 비교표준지가액(원/㎡)(B)	격차율(%) (A-B)/(B)*100
격차율	2,703,167	1,504,642	79.6%

### (4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기의 산출내역, 인근 유사지역 토지의 정상적인 지가수준, 인근지역 및 동일수급권 내 유사지역의 거래사례 및 지가동향 등을 종합적으로 참작하여 그 밖의 요인 보정치로 79%(1.79)를 상향 보정함.

### 라. 공시지가기준법에 의한 시산가액(토지단가)

기호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정단가 (원/㎡)
1	1,480,000	1.01665	1.000	0.950	1.79	2,560,000

※ 단가는 천단위에서 반올림하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## IV. 거래사례비교법에 의한 토지가액

### 1. 개요

평가대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 사례물건의 거래사례와 비교하여 평가대상물건의 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정 등을 가하여 결정되는 가액임.

### 2. 비교거래사례의 선정

상기 거래사례 중 정상적인 거래사례이면서 대상토지와 비교가능성이 높은 거래사례인 사례#5(Ⅲ-5-나-#5)를 선정함.

잔여법에 의한 토지단가 : 3,099,275원/㎡

### 3. 사정보정

상기 선정된 사례는 현장 조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.

### 4. 시점수정

구분	시·군·구	용도지역	기간	지가변동률	비고
#1	인천광역시 중구	주거지역	2024.01.07 ~ 2024.10.30	1.01639 (1.639%)	-

※ 2024년 10월 이후 지가변동률은 미 고시로 2024.09 지가변동률을 연장 적용함.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5. 지역요인의 비교

대상 토지가 속한 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 비교표준지가 속한 지역의 최유효이용을 판정하여 비교하는 것으로, 본건 토지는 비교표준지와 인근지역 내에 소재하고 있는 바, 지역요인은 대등함.(1.00)

## 6. 개별요인의 비교

[기호(1) : 비교거래사례(#5)]

조건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통의 연속성 등	1.00	대등함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근교통시설과의 거리 및 편의성	0.90	대상은 비교거래사례에 비해 인근 교통시설과의 접근성 등에서 열세함.
	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	0.95	대상은 비교거래사례에 비해 인근 토지의 이용상황 등에서 열세함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
획지 조건	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등	1.00	대등함.
	위험 및 혐오시설	변전소, 가스탱크, 오수 처리장, 특별고압선 등의 유무		
	면적, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형토지, 맹지		

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역·지구·구역 등, 기타규제(입체이용 제한 등)	1.00	대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향 등	1.00	대등함.
개별요인 비교치			0.855	상승식

### 7. 거래사례비교법에 의한 토지가액

기호	비교 거래사례 (원/㎡)	사정보정	지가 변동률	지역요인 비교	개별요인 비교	적용단가 (원/㎡)
1	3,099,275	1.00	1.01639	1.000	0.855	2,690,000

※ 적용단가는 천단위에서 반올림하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## IV. 시산가격의 검토 및 토지가액의 결정

### 1. 각 방법에 의한 시산가액

기호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비 고
1	2,560,000	2,690,000	시산가액

### 2. 토지가액의 결정

「감정평가법」 제3조 및 「감칙」 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액은 동규칙 제12조에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액을 기준으로 대상토지의 가액을 다음과 같이 결정하였음.

기호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
1	285.9	2,560,000	731,904,000	도남산업 주식회사

# (토지)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 중구 운서동	3053-9	대	제1종 일반주거지역	285.9	285.9	2,560,000	731,904,000	도남산업 주식회사
<b>합 계</b>								<b>₩731,904,000.-</b>	
				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

대상물건은 인천광역시 중구 운서동 소재 "하늘고등학교" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 근린생활시설, 나대지 등이 혼재되어 있는 성숙중인 주택지대임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근교통시설 및 간선도로와의 거리·편의성 등 고려 시 제반 교통상황은 보통수준임.

## (3) 형태 및 이용상태

인접 필지와 등고평탄한 가장형 토지로서, 기준시점 현재 나지(주상나지) 상태임.

## (4) 인접 도로상태

본건 서측으로 소로의 지선도로(운서로63번길)에 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 지구단위계획구역, 소로1류(폭 10m~12m)(2012-12-28)(접합), 경제자유구역<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>, 장애물제한표면구역(2012-06-11)(수평표면)<공항공시법>, 상대보호구역(운서유3)<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역(2014-11-03)<수도권정비계획법>

## (6) 제시목록 외의 물건

없음.

# (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

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역 위치도



소재지	인천광역시 중구 운서동 3053-9
-----	---------------------



# 상 세 위 치 도



소재지

인천광역시 중구 운서동 3053-9



# 지 적 도





( )



( )



( )



( )