

감정평가서

건명	김옥순 소유물건(2024타경582497)
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 임장춘
감정서번호	2412-02-1014

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 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.

영하감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
하 중 옥

(인)

감정평가액	구억사천오백팔십오만칠천육백원정(₩945,857,600.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 임장춘		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매25계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김옥순 (2024타경582497)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.01.03	2025.01.02 ~ 2025.01.03	2025.01.06	
감 정 평 가 내 용	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	610	토지	610	1,330,000	811,300,000
	건물	122.72	건물	122.72	1,080,000	132,537,600
	제시외건물	(25)	제시외건물	(25)	-	2,020,000
합 계					₩945,857,600	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

I. 평가개요

1. 평가목적

본건은 인천광역시 중구 운북동 소재 「긴마루교회입구 버스정류장」 북측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)에 대한 [인천지방법원]의 경매 목적의 감정평가임.

2. 평가기준

본건 평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계법령 규칙과 감정평가에 관한 일반이론 등에 의거 평가하였음.

3. 평가대상목적물

기호	소재지	지목/용도지역,구조	면적	비고
1	인천광역시 중구 운북동 1257-64	대/자연녹지지역	610㎡	
2	인천광역시 중구 운북동 1257-64 위 지상	벽돌구조 기타 (관별)경사지붕 단층 주택	122.72㎡	사용승인: 2010.12.10

4. 평가방법

- 본건 토지는 가격시점 현재 대상토지와 비교 가능한 인근지역의 표준지 공시지가를 기준으로 공시 기준일로부터 가격시점까지 시점수정, 지역요인, 개별요인, 그 밖의 요인을 종합 참작하여 “공시지가기준법”으로 평가하였으며 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서 규정에 의거 신뢰할 수 있는 인근의 동일 또는 유사한 거래 사례의 포착이 불가능하여 거래사례비교법에 의한 시산가격의 검토는 적용하지 않았음.

- 본건 건물은 대상물건의 개별적인 특성으로 거래사례의 포착과 수익환원법의 적용이 어려운 이유로 대상물건의 기준시점현재 구조, 규모, 용재, 부대설비, 시공의 정도, 관리상태 등을 종합 고려한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산

정하는 감정평가방법인 “원가법”으로 평가하였으며 제시외 건물㉠~㉡(후첨 사진용지 참조)이 소재하나 그 규모, 용재, 이용상황 등으로 보아 본건의 사용수익에 제한을 미치는 영향은 미미하다고 판단되며 개략적인 실측에 의거 사정평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

5. 기 타

- 가. 본건 소재지, 지번, 면적, 등은 귀 제시목록 및 관련 공부에 의거하였음.
- 나. 본 감정평가의 기준시점은 가격조사완료일인 2025.01.03. 일 임.
- 다. 본건의 평가시 인용한 거래사례 등의 소재지 및 호수 표기시 개인정보보호 관계 등의 이유로 일부를 ***처리 하였으니 참고하시기 바람.
- 라. 본건 지상에 소재하는 본건과 분리하여 거래시 경제적 가치가 희박한 경계석, 수목, 담장 등은 일반적인 거래관행 등을 고려 토지에 포함하여 평가하였으니 업무에 참고하시기 바람.
- 마. 본건은 2025.01.02. ~ 2025.01.03. 의 기간 동안 현장조사를 실시하였음.
- 바. 본 평가에 앞서 수차례 현장조사를 위해 방문하였으나 폐문부재로 인하여 건물내부를 살펴볼 수 없어 귀 제시목록에 따라 외형조사와 통상적인 내부상태를 기준으로 평가하였으며 지적공부 등을 이용하여 목적에 의거 현황을 조사하였는바 인접필지와 의 경계 확인 등 정확한 지적관련사항의 확인이 필요한 경우에는 측량 등을 통하여 재확인 하시기 바람.
- 사. 본건 지상에 컨테이너(후첨 사진용지 참조) 1동이 소재하나 비교적 경제적 가치의 심각한 훼손없이 이동이 가능하다고 판단되어 평가에서 제외하였음.

II 토지의 감정평가

A. 공시지가기준법

1. 비교표준지 공시지가가의 선정

가. 비교표준지 공시지가 선정

인근지역내 평가대상토지와 용도지역이 동일하고 가격형성상의 제 요인이 비교가능한 표준지를 선정함.

나. 비교표준지 내역

(공시기준일:2024.01.01)

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	운북동 1261-3	536	대	자연 녹지	단독 주택	세로 (가)	세장형 지	482,700

2. 시점수정

: 인천광역시 중구 녹지지역

기 간	변 동 률(%)	비 고
2024.01.01.~ 2025.01.03.	1.01676(1.676)	-

※ 국토교통부 발표 지가변동률을 적용함.

3. 지역요인 비교

평가대상토지와 비교표준지 인근지역내 소재하므로 지역요인은 대등함. (1.00)

4. 개별요인 비교

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율		비 고
			표준지A	본건1	
가 로 조 건	가로의 폭,구조 등의 상태	폭, 보도	1.00	1.10	가로의 폭, 구조 등에서 우세함.
		포장			
		계통 및 연속성			
접 근 조 건	교통시설과의접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.05	인근시설 등과의 접근성에서 우세함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편익시설 과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환 경 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근토지의 이용 상황			
		인근토지의 이용 상황 과의 적합성			
	공급 및 처리 시설의 상태	상수도, 하수도			
		도시가스 등			
위험 및 혐오 시설 등	변전소, 가스탱크, 오수 처리장 등의 유무				
	특 고압선 등과의 거리				
획 지 조 건	면적, 접면너비 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	1.00	1.05	획지의 형상 등에서 우세함.
		부정형지, 삼각지			
		자루 형 획지, 맹지			
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
		각지			
접면도로 상태	2면 획지, 3면 획지				
행정적 조 건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	1.00	대등함.
		기타규제(입체이용 제한 등)			
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함.
		기타			
누 계			1.00	1.213	

그 밖의 요인 보정

그 밖의 요인 보정의 필요성

표준지 공시지가와 인근지역의 지가수준 및 평가전례, 동일용도 토지의 적정매매가격 등의 격차 등을 고려할 때 그 밖의 요인 보정이 필요함.

평가전례 출처

연번	소재지	지목	이용상황	용도지역	평가목적	가격시점	단가 원
1	운북동 125*~**	대	단독주택	자연녹지	담보	2023.04.26.	1,180,000
2	운북동 121*~*	대	단독주택	자연녹지	경매	2023.07.04.	940,000

③그 밖의 요인 보정치

상기의 평가전례 중 본건과 지리적위치가 근접하고 이용상황 및 토지의 가격형성요인이 유사한 평가전례 1를 선정하여 표준지A의 그 밖의 요인 보정치를 결정함.

단위 원

구분	소재지	토지 단가	시점 수정	지역 요인	개별요인							산정 단가	기타 요인
					가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	누계		
① 연번1	운북동 125*-*	1,180,000	1.02593	1.00	0.95	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.903	1,093,169	①/② ≒2.23
② 표준지A	운북동 1261-3	482,700	1.01676	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	490,700	

시점수정: 인천광역시 중구 녹지지역 적용 (2023.04.26. - 2025.01.03.)
 지역요인: 본건과 평가전례는 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.

개별 요인	가로조건	가로의 폭, 구조 등에서 열세임	0.95
	접근조건	대등함.	1.00
	환경조건	대등함.	1.00
	획지조건	획지의 형상, 접면너비 등에서 열세임.	0.95
	행정조건	대등함.	1.00
	기타조건	대등함.	1.00

6. 공시지가기준법에 의한 시산단가

기호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시 점 수정치	지역 요인	개별 요인	기타 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 ¹⁾ (원/㎡)
1	482,700	1.01676	1.00	1.213	2.23	1,327,582	1,330,000

7. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	소재지	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
1	인천광역시 중구 운북동 1257-64	610	1,330,000	811,300,000

Ⅲ. 기호 2 건물의 감정평가

1. 재조달원가의 결정

한국부동산연구원 발행 건축물재조달원가 발행 를 기준으로 신축연도 및 관리상태 등을 종합적으로 감안하여 결정하였음

건물신축단가

신축단가 적용기준					
분류번호	용도	구조	급수	표준단가	내용년수
	일반주택	벽돌조 평지붕			
참고사항		사용승인			
본건 재조달원가는 구조 시공의 정도 건물의 관리상태 부대설비 등을 종합 고려하여 결정하였음					

부대설비 보정단가

구분	보정단가 수준
전기설비 (화재탐지, 방송설비, TV공시청설비, 피뢰침설비, DATA, H/A)	12,000 ~ 26,000원/㎡
개별난방설비	40,000 ~ 70,000원/Kw
위생 및 급·배수설비	58,000 ~ 75,000원/㎡ (급탕 제외 시 35,000 ~ 53,000원/㎡)

재조달원가의 결정

기호	층	재조달원가(원/㎡)		
		표준단가	부대설비	계
2	1층	1,300,000	200,000	1,500,000

내용연수의 결정

기호	벽돌조 슬래브지붕	경제적 내용연수		
		총내용연수	유효경과연수	잔존연수
1	45~50 년	50	14	36

사용승인

건물감정평가액

기호	층	재조달원가 (원/㎡)	감가수정	적용단가 (원/㎡)	면 적(㎡)	감정평가액(원)
2	1층	1,500,000	36/50	1,080,000	122.72	132,537,600

. 감정평가액의 결정

토지 (기호 1)	건물 (기호 2)	합 계(원)
811,300,000	132,537,600	943,837,600

※제시외 건물 별도(후첨 토지, 건물 감정평가 명세표 참조)

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 중구 운북동	1257-64	대	자연녹지지역	610	610	1,330,000	811,300,000	
2	동 소 [도로명주소] 인천광역시 중구 논골길 56	1257-64 위지상	주택	벽돌구조 기타(판빌)경사 지붕 단층 주택 1층	122.72	122.72	1,080,000	132,537,600	1,500,000 x 36/50
㉠	제시외건물 동 소	1257-64	창고 등	샷시조 샤시지붕	(16.5)	16.5	-	1,500,000	관찰감가
㉡			차양	샷시조	(1)	1	-	100,000	관찰감가
㉢			차양	샷시조	(0.5)	0.5	-	70,000	관찰감가
㉣			차양	샷시조	(1)	1	-	100,000	관찰감가
㉤			차양	샷시조	(0.5)	0.5	-	50,000	관찰감가
㉥			차양	샷시조	(0.5)	0.5	-	100,000	관찰감가
㉦			차양	판빌조	(5)	5	-	100,000	관찰감가
합 계								₩945,857,600.-	
					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 중구 운북동 소재 '긴마루교회입구 버스정류장' 북측 인근에 위치하며 주위는 단독주택, 전, 답 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하고 인근에 버스정류장이 소재하여 교통상황은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

기준시점 현재 대체로 인접필지와 등고평탄한 장방형 토지로 단독주택 부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 서측으로 논골길과 접하고 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역(2013-02-04) , 성장관리계획구역(2023-05-08)(중구 성장관리계획 결정(변경) 및 지형도면 고시) , 소로2류(폭 8m~10m)(2023-01-02)(소2-2호선)(접합)
 성장관리권역<수도권정비계획법>
 -별첨 토지이용계획확인서 참조.

(6) 제시목록 외의 물건

-

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) | |

(7) 공부와의 차이

-

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-임대관계 미상임.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

벽돌구조 기타(판넬)경사지붕 단층 (2010.12.10 사용승인)
 외벽: 치장적벽돌쌓기 등 마감
 내벽: 벽지 및 일부 타일 붙임 등 마감
 창호: 샷시창호임

(2) 이용상태

단독주택으로 이용중

(3) 설비내역

위생 및 급배수시설, 개별 난방설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 증물

제시외 건물

- ㉠: 샷시조 샷시지붕 약 16.5㎡
- ㉡: 샷시조 차양 약 1m
- ㉢: 샷시조 차양 약 0.5m
- ㉣: 샷시조 차양 약 1m
- ㉤: 샷시조 차양 약 0.5m
- ㉥: 샷시조 차양 약 0.5m
- ㉦: 판텔조 차양 약5m

:제시외 건물의 규모, 용재, 사용환경 등으로 보아 본건의 사용수익에 제한을 미치는 영향은 미미하다고 판단됨.(후첨 사진용지 참조)

(5) 공부와의 차이

건물감정평가요항표

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

-

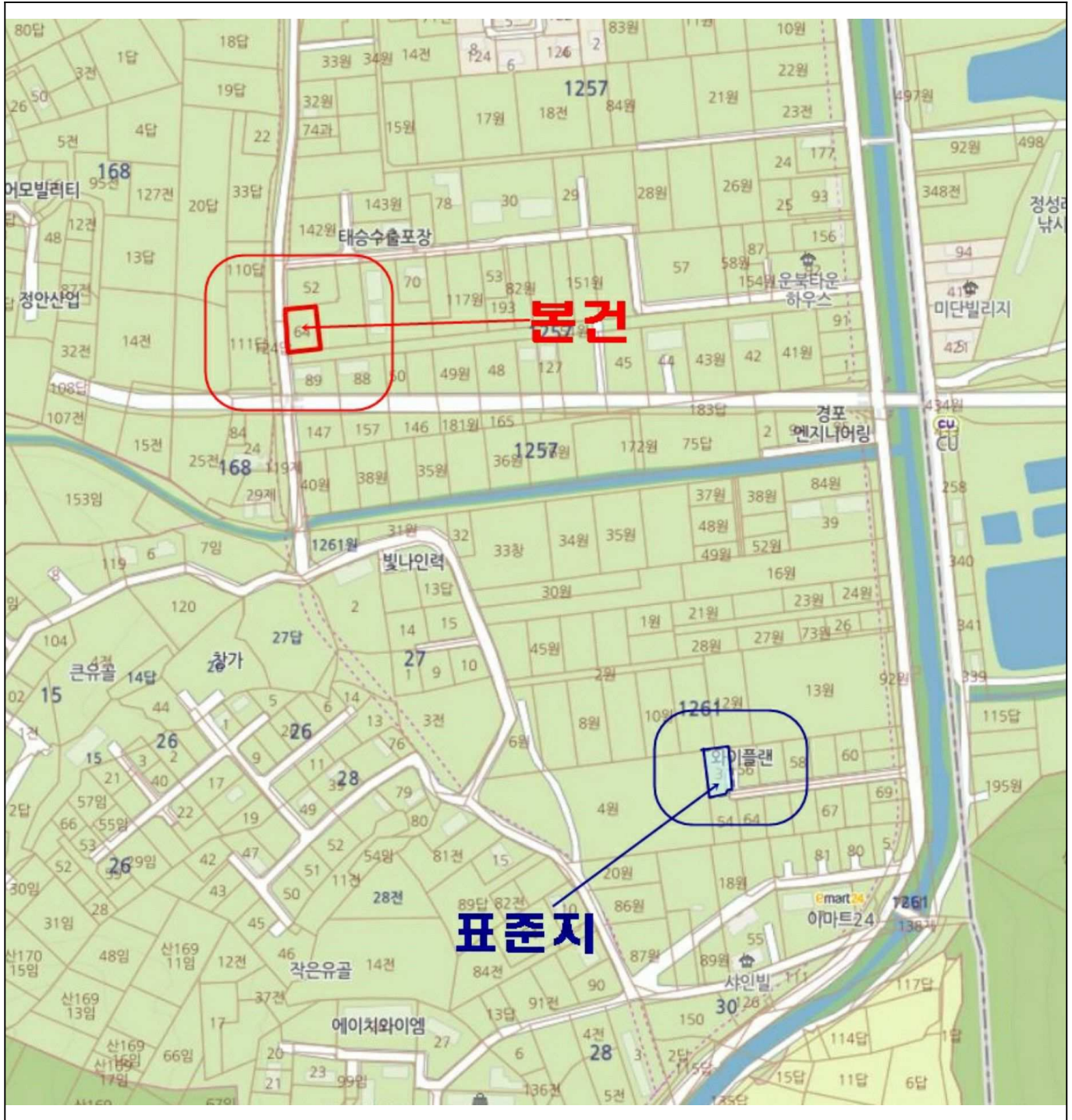
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 이상임.

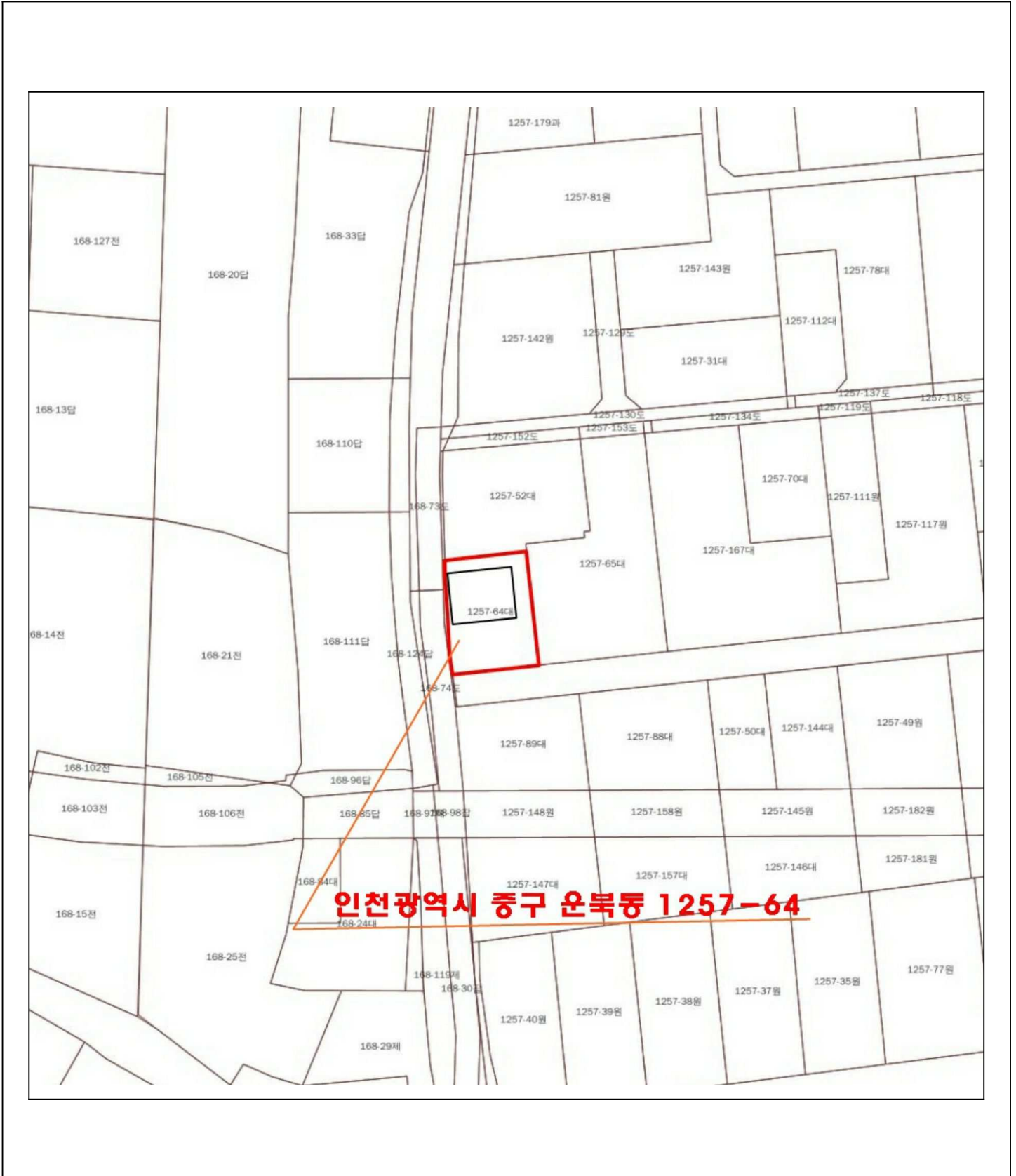
위치도



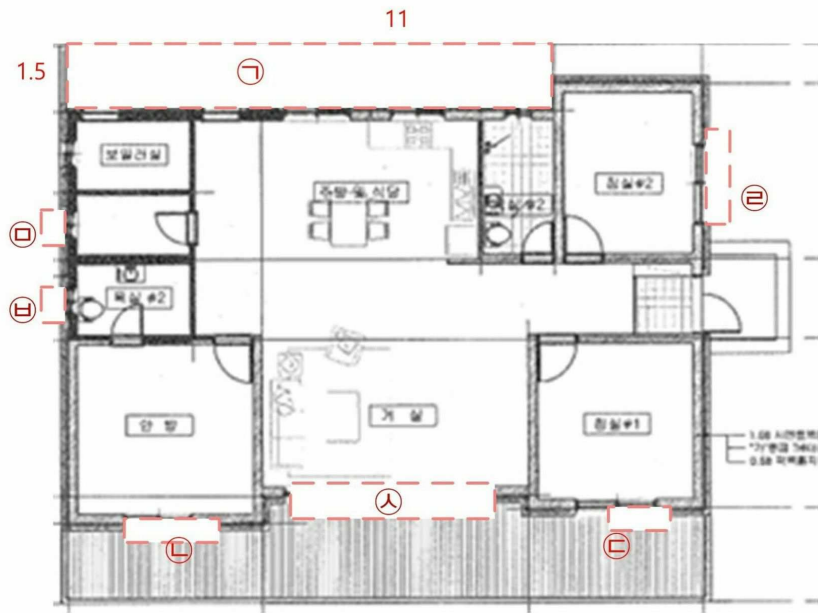
소재지 인천광역시 중구 운북동 1257-64



지 적 도



건물개황도



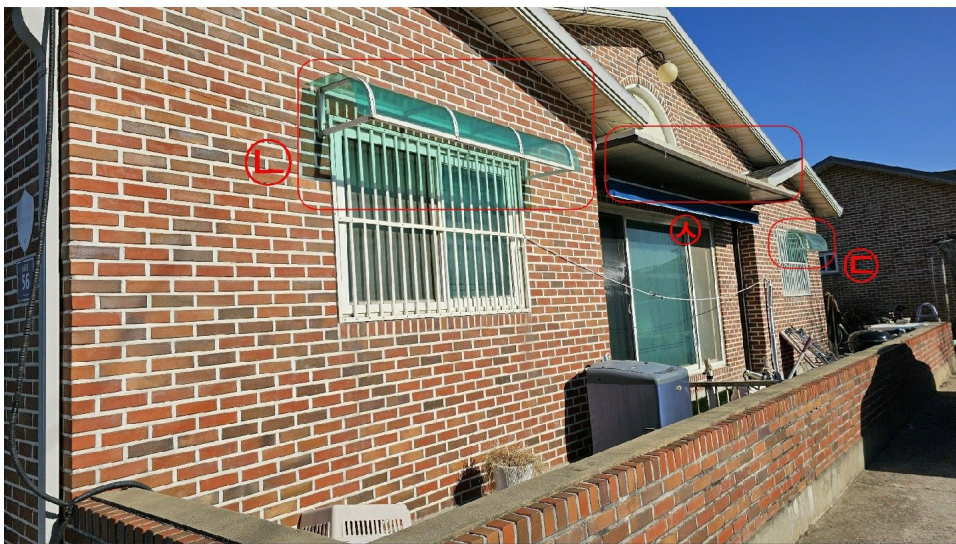
기호2 단층 주택

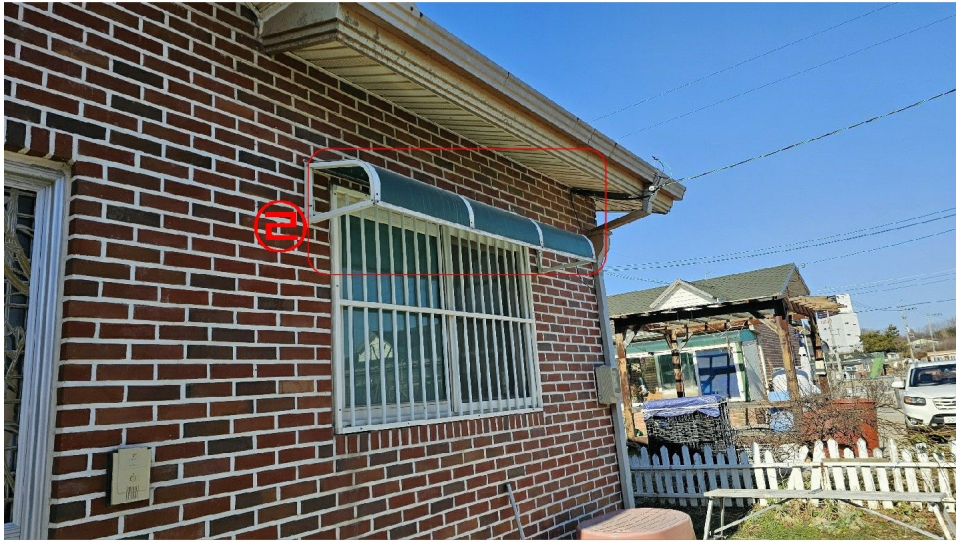
제시외건물

- ㉠: 샷시조 샷지붕 창고 등 약 16.5㎡
- ㉡: 샷시조 차양 약 1m
- ㉢: 샷시조 차양 약 0.5m
- ㉣: 샷시조 차양 약 1m
- ㉤: 샷시조 차양 약 0.5m
- ㉥: 샷시조 차양 약 0.5m
- ㉦: 판넬조 차양 약 5m

축척없음.









()-