

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김정금 소유물건(2024타경585137(2))

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 박준복

감정평가서번호: 원미-26경매-009

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.

원미감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사
한찬우

(인)

감정평가액	삼억칠천사백칠십일만오천팔백원정(₩374,715,800.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 박준복		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매14계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김정금 (2024타경585137(2))		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2026.02.10	2026.02.07 ~ 2026.02.10	2026.02.10	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	127.6	토지	127.6	2,870,000	366,212,000
	건물	73.38	건물	72.6	113,000	8,203,800
	(제시외 건물)	(4.95)	제시외 건물	4.95	-	300,000
합계					₩374,715,800	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 미추홀구 도원동 소재 “인천축구전용구장” 동측인근에 위치하는 토지와 건물에 대한 인천지방법원의 경매목적에 위한 감정평가(재평가)임.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

본건은 “감정평가에 관한 규칙” 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 감정평가방법

가. 본건은 토지와 건물에 대한 평가로서 “감정평가에 관한 규칙” 제7조 및 제12조에 따라 대상물건(토지, 건물)마다 개별로 감정평가하며, 토지는 ” 감정평가에 관한 규칙 “제14조와 제12조에 의하여 공시지가기준법으로 평가액을 산정하되 타 방식인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성과 시장성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

나. 건물은 “감정평가에 관한 규칙” 제15조에 따라 원가법을 주된 방법으로 적용하여 평가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 다른 평가방법에 의하여 산정한 시산가액과의 합리성의 검토를 생략하고 주된 방법에 의한 평가액으로 감정평가액을 결정하며 관찰감가 병용함.

4. 기준시점

본건평가 시 기준시점은 감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자(재평가)인 2026년 02월 10일을 기준시점으로 함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 토지가액의 산출

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)

“공시지가 기준법”이란 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률” 제3조1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 비슷하여 유사한 이용 가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

(대상토지의개요)

연번	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별지가 (원/㎡)
1	미추홀구 송의동 160-77	대	127.6	단독주택	일반상업	세로 (불)	사다리 평지	1,326,000

가. 비교표준지의 선정

“감정평가에 관한 규칙” 제14조 제2항에 의하여 평가대상 토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 평가대상 토지와 용도지역·이용상황 및 주위환경 등이 같거나 유사한 표준지를 비교표준지로 선정함.

(공시기준일 : 2026.01.01.)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	미추홀구 송의동 160-11	대	120.30	단독 주택	일반상업	세로 (불)	가장형 평지	1,447,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 시점수정치의 산정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정함.

(미추홀구 상업지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2026.01.01. ~ 2026.02.10	0.112%	

※ 2025.12.01. ~ 2025.12.31 : 0.085%

$1 + 0.00085 \times 41/31 = 1.00112$

시점수정치 : 1.00112

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 지역요인 비교치의 산정

조건	항 목	세항목	비교치	비 고
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도, 포장, 계통 및 연속성	1.00	동일함
접근 조건	교통의 편의성	인근 교통시설의 편의성 주차시설의 정비 교통규제의 정도	1.00	동일함
	중심 및 공공시설의 접근성	관공서 등 공공시설과의 접근성, 중심지와의 접근성		
환경 조건	상업 및 업무시설의 배치상태	대형상가의 규모 문화집회시설, 고객유인시설 등	1.00	동일함
	상권의 성숙도 및 경쟁력	고객의 통행량, 상가의 전문화, 고층화 이용정도, 인근교통시설의 이용승객수 등		
	배후지의 상태	배후지의 규모 및 질		
	자연환경	지반, 지질 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지역, 지구, 용적제한, 고도제한, 기타규제	1.00	동일함
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	동일함
계	1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 = 1.00			

지역요인 비교치 : 1.00

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

라. 개별요인 비교치의 산정

조건	항 목	세항목	비교치	비 고
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도, 포장, 계통 및 연속성	1.00	동일함
접근 조건	상업지역중심 및 공공시설의 접근성	상업지역중심의 접근성 공공시설의 접근성	1.00	동일함
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 접근성, 주차시설의 양부 교통규제의 정도		
환경 조건	고객의 유동성	고객의 유동성 및 적합성	1.00	동일함
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	규모, 형상, 방위, 고저 등	면적, 접면너비 및 깊이, 형상, 방위, 고저 등	1.00	대등함
	접면도로상태	각지, 2면획지 등		
	토지이용상황	토지이용상황		
	토양오염	토양오염상태 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 용적 제한, 고도제한, 기타규제	1.00	동일함
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함
계	$1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 1.000$			

개별요인 비교치 : 1.000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

마. 그 밖의 요인 보정치의 산정

“감정평가에 관한 규칙” 제14조 제2항 제5호, 대법원판례(1998.7.10 선고 98두 6067, 1993.9.10 선고 92누16300, 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28)등에 의거하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 보정이 필요함.

(1) 인근지역 내의 평가전례

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
A	미추홀구 송의동 301-**	대	100.80	일반 상업	3,110,000	2025.05.07	담보

※ 한국감정평가사협회 제공 감정평가 전례

(2) 인근지역 유사토지 지가수준

지리적 위치	도로조건	이용상황 (용도지역)	지가수준
평가대상지 인근	세로(불)	단독주택	3,000,000원/㎡ 수준

(3) 그 밖의 요인보정치의 결정

(가) 비교사례의 선정

비교사례로 표준지와 용도지역 및 이용상황 등이 동일 또는 유사하여 비교가능성이 높은 평가사례(A)를 선정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(나) 기준시점(2026.02.10) 당시의 비교표준지 가격

비교표준지 공시지가(원/㎡)	시점수정치	비교표준지 가격(원/㎡)
1,447,000	1.00112	1,448,620

(다) 평가전례 기준 비교표준지 가격(단가)

표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정치	시점 수정치(%)	지역요인 비교치	개별요인 비교치	사례기준 가격(원/㎡)
①	A	3,110,000	1.00	1.00569	1.00	0.918	2,871,225

- ① 사정보정치 : 전문가가 실시한 평가사례로서 사정보정 불필요하다고 판단됨(사정보정치 1.00).
- ② 시점수정치(2025.05.07. ~ 2026.02.10) : 국토교통부장관이 발표하는 지가변동률로서 계산함(시점수정치 : 1.00569)
- ③ 지역요인 비교치 : 사례토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함(지역요인 비교치 : 1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

④ 개별요인 비교치 :

조건	개 별 요 인 비교내용	비교치	
		사례	표준지
가로조건	도로의 폭 등 표준지 열세임	1.00	0.90
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가 편익시설과의 접근성 등 제반 접근조건 대등함	1.00	1.00
환경조건	인근토지 이용상황 표준지 다소 우세함	1.00	1.02
획지조건	형상 등 대등함	1.00	1.00
행정적조건	대등함	1.00	1.00
기타조건	대등함	1.00	1.00
비교치	$0.90 \times 1.00 \times 1.02 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 0.918$	1.000	0.918

(라) 그 밖의 요인 보정치 산정

비교표준지 기호	사례 기호	사례기준 비교표준지 가격	기준시점의 비교표준지 가격	가격격차
①	A	2,871,225	1,448,620	1.982

위 산정된 기준시점 당시의 비교표준지공시지가와 비교사례를 기준으로 한 가격의 격차와 인근지역 내 유사토지의 지가수준과 평가전례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인은 98% 상향보정하는 것이 적정하다고 판단됨.

그 밖의 요인 보정치 : 1.98

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

마. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

연번	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	1,447,000	1.00112	1.00	1.000	1.98	2,868,269	2,870,000

※ 산식=공시지가(원/㎡)× 시점수정× 지역요인× 개별요인× 그 밖의 요인

※ 적용단가는 천원 단위에서 사사오입하였음.

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액(단가)

거래사례비교법이란 “감정평가에 관한 규칙” 제2조 7항에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

가. 비교거래사례의 선정

(1) 인근지역 유사물건의 거래사례

기호	소재지	면적(㎡)		용도 지역	이용 상황	거래금액 토지거래단가	거래시점
		토지	건물				
A	미추홀구 송의동 162-**-**	103.8	-	일반 상업	단독 주택	336,000,000 @3,236,994	2024. 11.02

※ 한국부동산원 제공 실거래자료

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 비교사례의 선정

평가대상 토지의 인근지역에 소재하고 주위환경이 평가대상 토지와 유사하여 비교가능성이 있다고 인정되는 위 거래사례를 비교 거래사례로 선정함.

나. 사정보정치의 산정

위 거래사례는 인근지역의 시세수준과 비교할 때 사정보정을 요하는 거래사례로 판단되어 사정보정함. (사정보정치 : 0.90).

다. 시점수정치 산정

(미추홀구 상업지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.11.02. ~ 2026.02.10	1.080%	시점수정치 : 1.01080

라. 지역요인 비교치 산정

사례토지와 본건은 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함
지역요인 비교치 : 1.00

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

마. 개별요인 비교치의 산정

조건	개 별 요 인 비교내용	비교치	
		거래 사례	본건 토지
가로조건	대등함	1.00	1.00
접근조건	대등함	1.00	1.00
환경조건	대등함	1.00	1.00
획지조건	대등함	1.00	1.00
행정적조건	대등함	1.00	1.00
기타조건	대등함	1.00	1.00
비교치	$1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00$	1.000	1.000

개별요인 비교치 : 1.000

바. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액(단가)

위 제반 가치형성요인을 종합적으로 참작하여 거래사례비교법에 의한 본건 토지의 시산가액(비준가격)을 아래와 같이 결정함.

연번	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)
1	3,236,994	0.90	1.01080	1.00	1.000	2,944,758

※ 산식 = 사례단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 토지 감정평가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액(산출단가)

연번	소재지	공시지가기준법	거래사례비교법
1	미추홀구 송의동 160-77	2,868,269	2,944,758

나. 토지의 감정평가액 결정

위 산정된 각 시산가액을 검토한 바, 인근지역의 호가수준 범위 내에서 유사하게 산출되었음.

공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성 및 시장성 등이 인정된다고 판단되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 다음과 같이 토지가액을 결정함.

연번	소재지	지목	면적(㎡)	단가	금액
1	미추홀구 송의동 160-77	대	127.6	2,870,000	366,212,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 건물가액의 산출

건물에 대한 평가는 “감정평가에 관한 규칙” 제15조에 따라 원가법으로 산정하며, 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법이며 관찰감가 병용하였음.

(대상건물의 개요)

연번	구조 등	면적		사용승인일
		제시면적	사정면적	
2	연와조 세멘와즙 평가건 주택 1층 지1층	60.82㎡ 12.56㎡	72.6㎡ -	1975.08.28

1. 재조달원가의 산정

가. 표준단가의 결정

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용 년수
01-01-02 -01	주택	벽돌조 시멘트기와	5	1,180,000	45

※ 출처 : 한국감정평가사협회 2024년 건축물 재조달원가 자료집

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 부대설비 보정단가 결정

설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
전기설비	기본적인 전기설비	대상건물의 평가시 재조달원가에는 기본적인 부대설비를 포함함
위생설비, 급배수	기본적인 위생설비 등	

다. 재조달원가의 결정

구분	구 조	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수
연번2 건물	연와조 세멘와즙 평가건 주택1동 1층 72.6㎡	1,270,000	45

2. 감가수정 및 적용단가의 결정

구분	구 조 등	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	잔존 년수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)
연번2 건물	연와조 세멘와즙 평가건 주택1동 1층 72.6㎡	1,270,000	45	4	9%	113,000

※ 감가상각시 관찰감가함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 건물가액의 결정

구분	구조 등	면적 (㎡)	단가	금액
연번2 건물	연와조 세멘와즙 평가건 주택1동 1층	72.6	113,000	8,203,800

IV. 제시외 건물의 평가

제시외 건물은 구조, 용재, 시공의 정도 및 관리상태 등을 종합감안하여 일괄평가함.

구분	구조 등	면적 (㎡)	단가	금액
제시외 건물	벽돌조 스라브즙 창고 및 화장실	4.95	-	300,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

V. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액

연번	구분	지목, 구조 등	면적 (㎡)	감정평가액
1	토지	대	127.6	366,212,000
2	건물	연와조 세멘와즘 평가건 주택1동	72.6	8,203,800
제시외 건물		벽돌조 스라브즘 창고 및 화장실	4.95	300,000
계				374,715,800

2. 결정의견

위 평가전례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 공시지가 기준법에 의한 토지가격과 원가법에 의한 건물가격 등을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함.

감정평가 총액 : 374,715,800원

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 미추홀구 송의동	160-77	대		127.6	127.6	2,870,000	366,212,000	
2	[도로명주소] 인천광역시 미추홀구			연와조세멘와즙 평가건주택1동 1층	60.82	72.6	113,000	8,203,800	
소 계								₩374,415,800	
ㄱ	제시외건물			벽돌조 스라브즙 창고 및 화장실	(4.95)	4.95	식	300,000	
합 계								₩374,715,800.-	
				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

미추홀구 도원동 소재 "인천축구전용구장" 동측인근에 위치하는 토지와 건물로서 인근은 오피스텔, 다세대주택, 아파트 및 근린생활시설 등이 혼재된 주상지대임.

(2) 교통상황

북측 인근에 경인전철 "도원역"이 소재하고 성숙된 주상지대인 송의로터리 인근에 위치하며 시내버스정류장이 인접하는 등 대중교통상황 편리한 지역임.

(3) 형태 및 이용상태

사다리형 토지로 인접토지와 등고평탄하며 단독주택의 부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

서측으로 차량통행 불가한 세로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 가축사육제한구역(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 과밀억제권역(수도권정비계획법), 토지거래제한허가구역(외국인 등, 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대.2025.08.26-2026.08.25) 내 토지임.

(6) 제시목록 외의 물건

제시외 건물인 벽돌조 스라브층 화장실 및 창고 1동이 소재함.

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)

임대차관계 미상임.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

연와조 세멘와즙 평가건 주택으로서 칼라강판 지붕으로 개량하였음.

(2) 이용상태

공부상 단독주택이며 공가상태임.

(3) 설비내역

일반적인 상하수도설비 및 위생설비 갖추었으나 장기간 미사용으로 단전 및 단수된 상태임.

(4) 부합물 및 종물

벽돌조 스라브지붕 창고 및 화장실 1동 제시외건물 소재함.

(5) 공부와의 차이

벽돌조 스라브지붕 창고 및 화장실 1동 제시외건물 소재하며 본건 주택1층 제시면적 60.82㎡이나 실측결과 72.6㎡임.

지하1층 공부상 면적 12.56㎡이나 인근주민 탐문결과 건물수리 시 토사로 매립하여 지하1층은 멸실되었음.

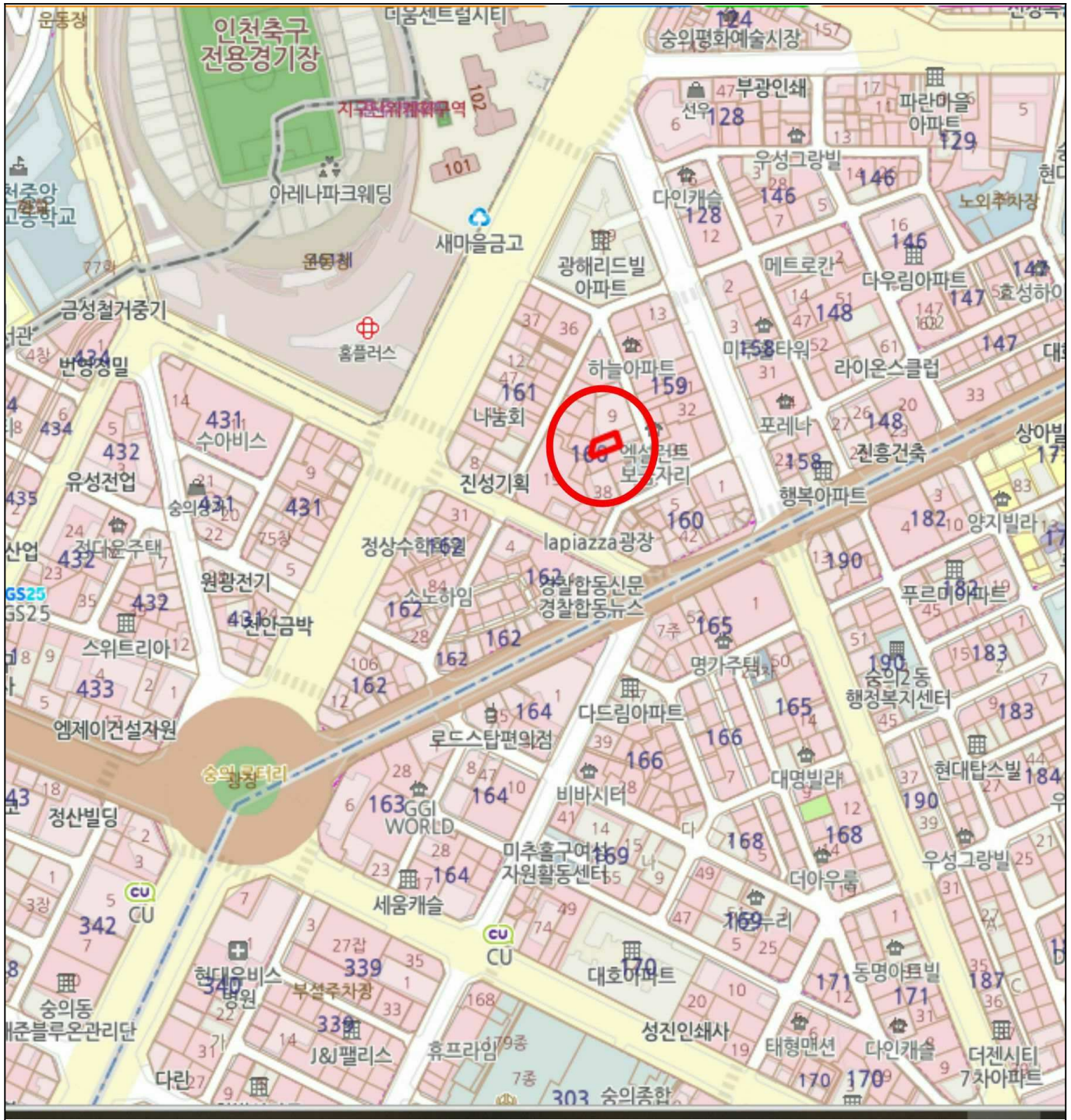
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

공가상태임.

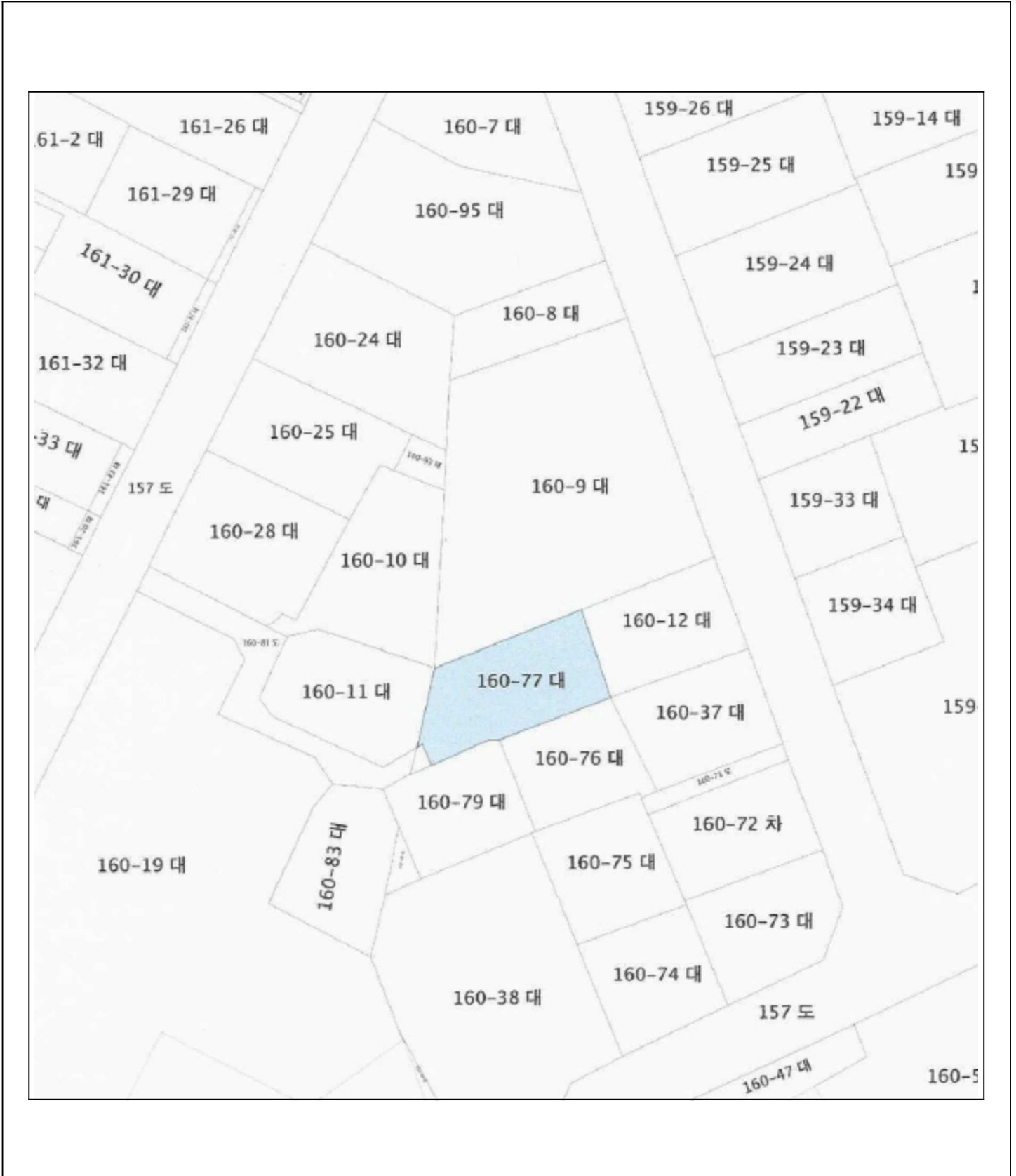
광역위치도



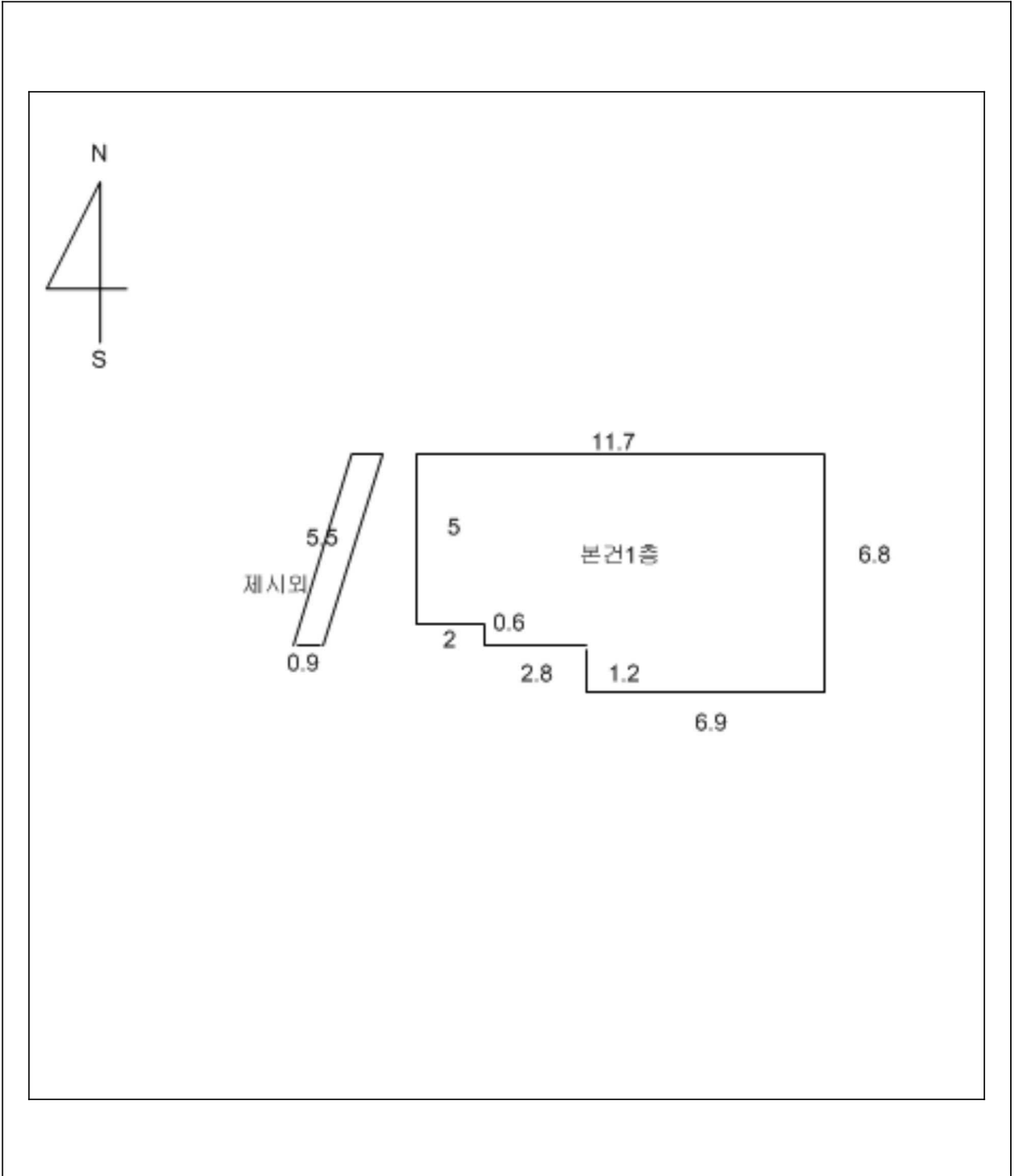
소재지	인천광역시 미추홀구 송의동 160-77 일원
-----	--------------------------



지 적 도



건물개황도



사 진 용 지



본건 전경



지붕



실내사진

사 진 용 지



제시외 건물