

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 정준석 소유물건(2025타경509134)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 김선형

감정평가서번호: KI경토건25050839



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
김 일 환

(인)

감정평가액	육천오백구십삼만일천구백육원정 (₩65,931,906.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 김선형		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매13계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	정준석 (2025타경509134)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.05.16	2025.05.12 ~ 2025.05.16	2025.05.21	
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	2 436 x $\frac{2}{11}$	토지	79.2727	780,000	61,832,706
	건물	2 80.52 x $\frac{2}{11}$	건물	14.64	280,000	4,099,200
	합 계	이	하	여	백	₩65,931,906
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

(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 중구 운북동	78-2	대	자연녹지지역	2 436 x --- 11	79.2727	780,000	61,832,706	정준석 지분(2/11) 전부
2	동 소 [도로명주소] 인천광역시 중구 백운로254번길 80-21	78-2 위 지상	제1종근린 생활시설	경량철골구조 기타지붕 1층 1층	2 80.52 x --- 11	14.64	280,000	4,099,200	한황 '참고' - 정준석 지분(2/11) 전부 - 관찰감가 470,000 x 21/35
합 계								₩65,931,906.-	
				이	하	여	백		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 중구 운북동 소재 “금산I·C” 남동측 인근에 위치하는 부동산 (토지 및 건물)에 대한 인천지방법원의 (강제)경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 감정평가 대상물건의 개요

(인천광역시 중구 운북동)

구분	종별	지번	용도 지역	지목	이용 상황	접면 도로	면적 (㎡) <*1>	비고
1	토지	78-2	자연 녹지	대	창고	세로 (가)	79.2727 (436×2/11)	2025년 개별공시지가 556,000원/㎡
2	건물	위 지상	경량철골구조 기타지붕 1층				14.6400 (80.52×2/11)	2011.03.18 사용승인

<*1> : 매각지분 정준석 지분(2/11) 전부이며, 소수점 다섯자리에서 반올림하였음.

3. 감정평가의 기준

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

나. 본건은 「감칙」 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 평가하였음.

다. 감정기준일은 가격조사완료일인 2025년 05월 16일을 기준하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 감정평가의 방법

가. 감정평가 방법의 개요

- (1) 감정평가 방식에는 대상물건의 성격·감정평가목적 또는 감정평가조건 등에 따라 비용성의 원리에 기초한 원가방식, 시장성의 원리에 기초한 비교방식 및 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있음.
- (2) 원가방식으로는 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 원가법이 있음.
- (3) 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.
- (4) 수익방식으로는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 수익환원법이 있음.

나. 감정평가방법의 적용

- (1) 대상물건은 토지와 건물이 결합되어 구성된 복합부동산으로서, 「감칙」 제7조 제1항에 따라 대상물건(토지, 건물)마다 개별로 감정평가하여 합산하는 방식으로 대상부동산의 가액을 산정하였음.
- (2) 본건은 토지 및 건물 공히 5인 공유의 물건 중 매각지분 정준석 지분(2/11)에 대한 감정평가로, 그 위치가 특정되어 있지 않은 바, 대상물건 전체의 가액에 지분비율을 적용하여 감정평가 하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 본건 토지(기호1)는 「감정평가법」 제3조 및 「감칙」 제14조에 따라 공시지가 기준법」으로 평가하되, 적정 지가수준, 거래사례 가격수준 등을 조사하여 그 합리성을 검토하였음

(4) 본건 건물(기호2)의 가액은 「감칙」 제15조에 따라 원가법으로 산출하였으며, 건물의 경우 거래사례가 포착되지 않는 등 다른 감정평가방법을 적용 하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였으며, 원가법적용에 있어 감가수정 시 관찰감가를 병행하였음.

5. 기타 참고사항

본건 감정평가대상 물건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의거 하였으며, 「감칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025년 05월 16일에 대상물건을 확인하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 토지(기호1)가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 비교 공시지가 표준지의 선정

인근유사지역에 위치한 표준지공시지가 중 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한사항, 이용상황 등에서 대상토지와 가장 비교성이 인정되며, 지리적으로 근접한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하고, 기준시점에 공시되어 있는 표준지공시지가 중에서 기준시점에 가장 가까운 시점인 2025.01.01에 공시된 표준지공시지가를 선정함.

(공시기준일:2025.01.01)

구분	소재지	면적(m ²)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/m ²)
A	운북동 78-3	740	대	단독	자연녹지	세로(가)	사다리 평지	541,400

3. 시점수정

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

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

시·군·구	용도지역	기간	지가변동률	비고
인천광역시 중구	녹지지역	2025.01.01 ~ 2025.05.16	0.249%	2025.01.01 ~ 2025.03.31: 0.190 2025.03.01 ~ 2025.03.31: 0.040 $(1 + 0.00190) * (1 + 0.00040 * 46/31) \doteq 1.00249$

※ 2025년 04월 이후는 지가변동률이 미 고시 되어 2025년 03월의 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.(1.000)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 개별요인의 비교

[기호(1) : 비교표준지(A)]

조 건	항 목	세항목	격차율	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통의 연속성 등	1.05	가로의 계통성 등에서 대상이 다소 우세함.
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	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	대등함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설	변전소, 가스탱크, 오수처리장, 특별고압선 등의 유무		
획지 조건	면적, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형토지, 맹지	0.95	형상 등 토지이용의 효율성에서 대상이 다소 열세함.
	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			0.998	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 평가선례, 인근시세 등을 고려하여 현실적인 가격수준의 차이를 그 밖의 요인으로 보정하며, 이는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거를 두고 있음.

나. 인근지역 유사부동산 거래사례[출처: 등기사항전부증명서]

구분	소재지	용도지역	지목	토지면적 (건물면적) (㎡)	거래시점 (사용승인일)	거래가액 (원)	비고
#1	운북동 15-**	자연녹기	대	528 (104.32)	2024.07.03. (2010.02.10)	515,000,000	실거래 토지+건물
#2	운북동 26-*	자연녹지	대	376 (74.4)	2024.03.18	346,300,000	실거래 토지+건물
#3	운북동 72-*	자연녹지	대	205 (-)	2024.03.16	160,300,000	실거래 토지만

다. 인근지역 유사토지 평가선례[출처: 한국감정평가사협회]

구분	소재지	용도지역	지목	면적 (㎡)	기준시점	평가가액 (원/㎡)	비고
#4	운북동 80-*	자연녹지	대	225.0	2024.02.08	792,000	담보
#5	운북동 94-**	자연녹지	대	486.0	2023.11.09	774,000	담보
#6	운북동 9*	자연녹지	대	347.0	2023.11.21	809,000	담보

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

라. 그 밖의 요인 보정치의 산출

(1) 보정기준 및 산출방법(비교표준지 기준 산정방식)

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

(2) 비교사례의 선정

위 거래사례는 실거래사례이고 평가전례는 전문 감정평가사가 평가한 전례로서 모두 타당하다고 판단되며, 본 감정평가에서는 「감칙」 제14조를 반영하기 위하여 거래사례를 중심으로 상대적으로 비교표준지와 비교가능성이 높다고 판단되는 #3거래사례를 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 비교사례로 선정함.

(3) 보정치의 산정

< 비교표준지(A) : 비교사례(#3)>

비교사례(#3) 기준 비교표준지(A) 가액											
비교 사례 (원/㎡) <*1>	사정 보정 <*2>	시점 수정 <*3>	지역 요인 <*4>	개별요인<*5>							산정단가 (원/㎡)
				가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	계	
781,951	1.00	1.01632	1.000	0.94	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	0.987	784,381
<*1> : 160,300,000원 ÷ 205 ≒ 781,951원/㎡ <*2> : 사정보정 요인 없음. <*3> : 2024.03.16 ~ 2025.05.16.(인천광역시 중구, 녹지지역): 1.632%(1.01632) <*5> : 비교표준지와 비교사례는 인근지역 내에 소재하고 있어 지역요인이 대등함. <*6> : 비교표준지(A)는 비교사례(#3)에 비해 획지조건(형상 등)에서 우세하나, 가로조건(가로의 계통성 등)에서 열세함.											
기준시점 비교표준지(A)가액											

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	
541,400	-	1.00249	-	-	-	-	-	-	-	-	542,748
<*1> : 2025.01.01 ~ 2025.05.16.(인천광역시 중구, 녹지지역): 0.249%(1.00249)											
격차율 산정											
구 분	비교사례 기준 비교표준지가액(원/㎡) (A)		기준시점 비교표준지가액(원/㎡) (B)		격차율(%) (A-B)/(B)*100						
격차율	784,381		542,748		44.5%						

(4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기의 산출내역, 인근 유사지역 토지의 정상적인 지가수준, 인근지역 및 동일수급권내 유사지역의 거래사례 및 지가동향 등을 종합적으로 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정함.

비교표준지/ 비교사례	격차율	그 밖의 요인 보정치
A / #3	44.5%	1.44

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 공시지가기준법에 의한 시산가액(토지단가)

기호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정단가 (원/㎡)
1	541,400	1.00249	1.000	0.998	1.44	780,000

※ 단가는 100단위에서 반올림하였음.

8. 토지가액의 결정

「감정평가법」 제3조 및 「감칙」 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액은 탐문조사에 의한 지가수준, 거래사례 가격수준에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액을 기준으로 대상토지의 가액을 다음과 같이 결정하였음.

기호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
1	79.2727 (436.0 * 2/11) <*1>	780,000	61,832,706

<*1> : 매각지분 정준석 지분(2/11) 전부

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 건물(기호2)가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감칙」 제15조에 따라 그 구조·용도·사용자재·부대설비상태 등을 기초로 한 제조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용함.

2. 대상건물의 개황

소재지		인천광역시 중구 운북동 78-2 [도로명주소 : 인천광역시 중구 백운로254번길 80-21]			
기호	구분	구조	용도	연면적 (㎡)	사용승인일
2	1층	경량철골구조 기타지붕	창고	80.52	2011.03.18

3. 제조달원가의 산정

가. 표준단가 결정을 위한 참고자료

한국부동산연구원의 건축물 제조달원가 자료집(2024년 01월 기준)을 참고하였음.

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
03-01-05-09	조립식사무실	경량철골조/ 경량철골지붕틀/ 샌드위치판넬	4	781,000	35 (30~40)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 재조달원가의 산정

상기 표준 단가표를 참고하되, 건물의 구조·용도·자재 등을 비교·검토하고 건물의 현상태 및 가격 형성 등을 감안하여 결정하였음.

연번 (기호)	표준단가 (원/㎡)	보정단가<*1> (원/㎡)	건물특성 조정지수 <*2>	재조달원가 (원/㎡)	비고
2	781,000	0	0.60	470,000	1층

<*1>: 건물신축 표준단가에 포함되지 않은 전기설비, 위생설비, 냉난방설비 등 부대설비에 대한 설치비용임.

<*2>: 개별건물 특성에 따른 조정률(지수)

※ 재조달원가는 천단위에서 반올림하였음.

4. 감가수정 및 건물 적용단가의 산정

감가수정이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가, 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 가격시점에 있어서의 대상물건의 가격을 적정화하는 작업을 말하며 본 감정에서는 건물의 용도, 감정목적 등을 감안하여 물리적 감가만을 고려하였고 적의 관찰감가하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

연번 (기호)	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용 년수	잔존내용년수			적용단가 (원/㎡)
			경년감가 적용시	관찰감가 적용시	적용잔존 내용년수	
2	470,000	35	21	21	21	280,000

※ Rn (잔존가치율) : $1 - (1-R) \times n/N$

R : 최종잔존가치율 N : 대상건물의 내용연수 n : 대상건물의 경과연수

※ 최종잔존가치율은 0%를 적용함.

※ 적용단가는 천단위에서 반올림하였음.

5. 건물가액의 결정

연번 (기호)	면적(㎡) <*1>	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
2	14.64 (80.52×2/11)	280,000	4,099,200	1층

<*1> : 매각지분 정준석 지분(2/11) 전부

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

감정평가 전례 및 거래사례 가액, 인근 유사토지의 지가수준 등을 종합적으로 검토 시 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액의 적정성이 있는 것으로 판단되어, 「감칙」 제7조제1항에 따라 물건별 감정평가액의 합산액으로 대상 물건의 감정평가액을 결정함.

2. 감정평가액

기호	종별	면적(m ²) <*1>	단가(원/m ²)	감정평가액(원)
1	토 지	79.2727 (436.0 * 2/11)	780,000	61,832,706
2	건 물	14.64 (80.52×2/11)	280,000	4,099,200
합 계				65,931,906

<*1> : 매각지분 정준석 지분(2/11) 전부

(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 운북동 소재 "금산I·C" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 전,답 등의 농경지 및 단독주택, 일부 근린생활시설등이 소재하는 지방도주변 농경지대임.

(2) 교통상황

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

(3) 형태 및 이용상태

인접 필지와 등고평탄한 대체로 사다리형 토지로서, 기준시점 현재 창고부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 동측으로 세로의 지선도로(백운로254번길)에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역(2013-02-04), 성장관리계획구역(2025-02-14)(운북4지구 지적재조사사업 완료에 따른 지형도면 변경고시), 성장관리권역<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.

(건물)감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

경량철골구조 기타지붕 단층 건물로서

외벽 : 판넬 마감.

창호 : 백색 프라스틱 창호임.

(2) 이용상태

기준시점 현재 '창고'로 이용중임.

(3) 설비내역

기본적인 위생설비 등이 갖추어져 있음.

(4) 부합물 및 종물

없음.

(5) 공부와의 차이

없음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도



소재지

인천광역시 중구 운북동 78-2

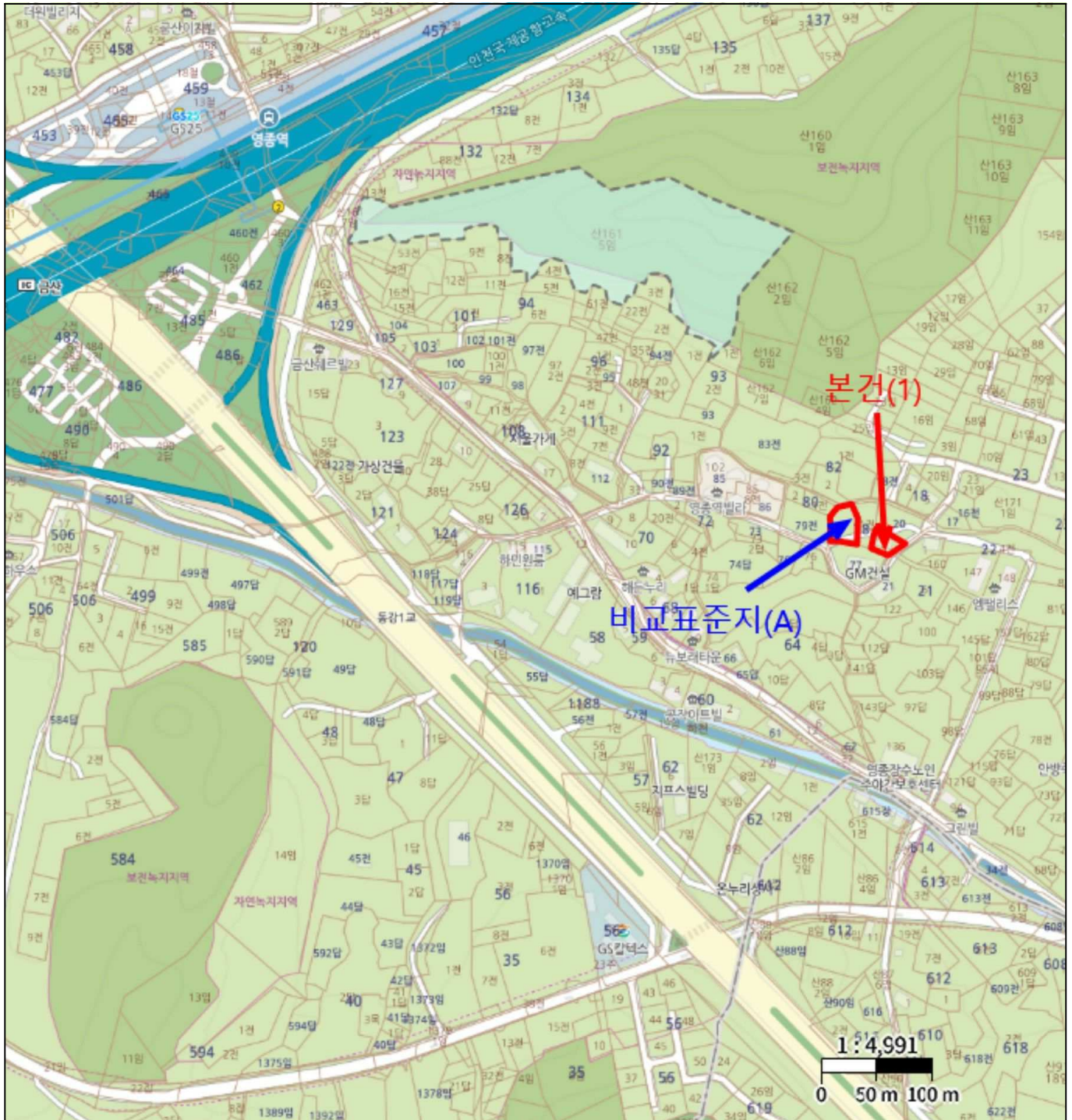


상세위치도



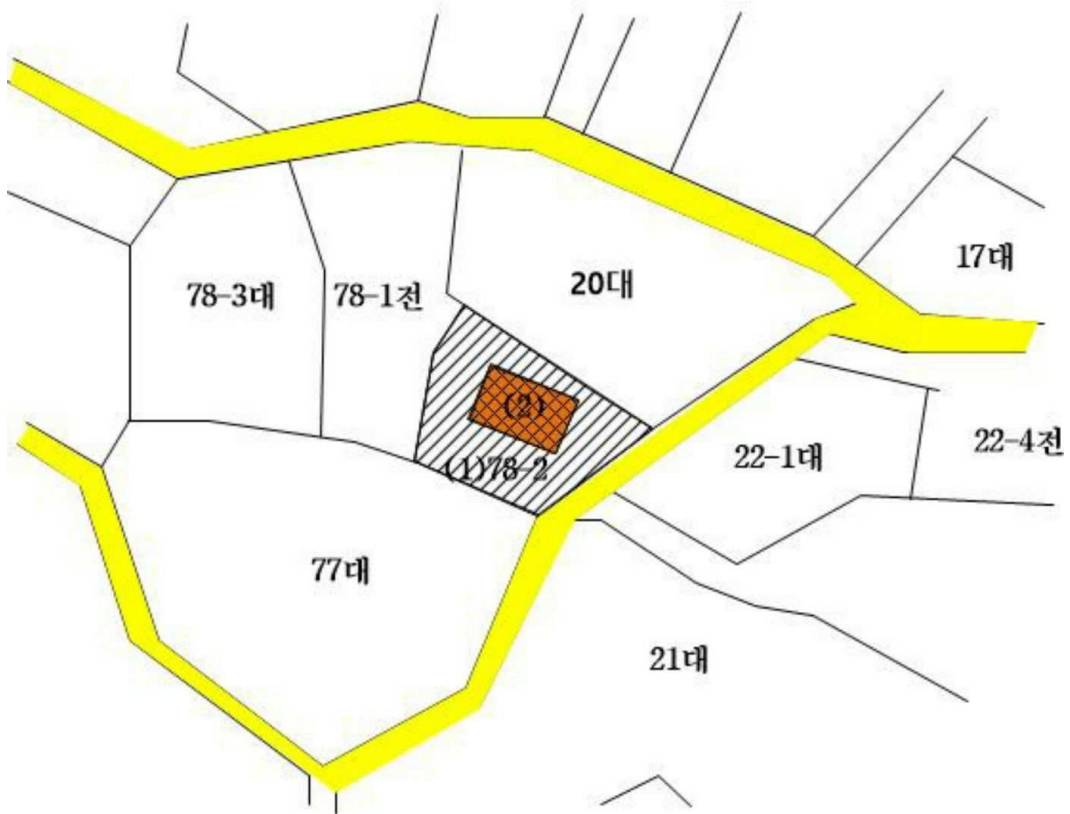
소재지

인천광역시 중구 운북동 78-2



지적 및 건물 개황도

No Scale



인천광역시 중구 운북동 78-2 및 위지상 건물



()



()



()



()