

감정평가서

건명	김필국 (KIM PIL KOOK) 소유물건(2024타경573912)
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이재선
감정서번호	HS241129-03-1076

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.

(주)효산감정평가법인 경인지사



(토지) 감정평가표

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

감정평가사
유일용

(Handwritten signature)

(주)효산감정평가법인 경인지사 지사장 박종경



감정평가액	육억삼백삼십오만일천원정(W603,351,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이재선		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	인천지방법원 경매16계		
소유자 (대상업체명)	김필국 (KIM PIL KOOK) (2024타경573912)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목표시근거	귀제시목록, 등기사항전부증명서 등	기준시점	조사기간	작성일		
		2024.12.03	2024.12.03	2024.12.04		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	329.70	토지	329.70	1,830,000	603,351,000
		이	하	여	백	
합계					W603,351,000	
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 박종경 <i>(Handwritten signature)</i>					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 평가개요

1. 평가목적

본건은 인천광역시 중구 운북동 소재 “예단포선착장” 남측 인근에 위치하는 부동산(토지)로서, 인천지방법원에서 의뢰한 강제경매(2024타경 573912) 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 12월 03일로 하였음.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

본건 평가대상 물건에 대하여 2024년 12월 03일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

4. 기준가치 및 감정평가 조건

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 평가기준 및 방법 등

1. 평가기준

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계법령의 규정과 감정평가의 일반이론 등에 의거 평가하였음.

2. 감정평가방법의 결정

가. 감정평가방법의 종류

- (1) 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.
- (2) 원가방식이란 원가법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 원가법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법임.
- (3) 비교방식이란 거래사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법임.
- (4) 수익방식이란 수익환원법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 수익환원법은 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법임.
- (5) 공시지가기준법이란 비교방식의 일종으로 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 방법임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 감정평가방법의 결정

본건 토지의 평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성 요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점 수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하되, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액과의 합리성을 검토하여 토지가액을 결정 하였음.

3. 기타 참고사항

- 본건 토지의 위치 확인은 귀 제시목록 및 위성사진, 지적도 등을 기준으로 개략적인 목적으로 위치를 확인하는 바, 경매 진행시 참고 및 재확인 바람.
- 본건 토지 지상에 자생하는 수풀 및 수목 등을 일반적인 거래관행상 토지와 일괄 거래되는 관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 토지가액 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 공시지가기준법으로 평가하되, 거래사례비교법에 의한 시산가액과의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 대상토지 개요

연 번	소재지	면적 (㎡)	지 목	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	2024년도 개별공시지가 (원/㎡)
1	중구 운북동 1357-15	329.7	대	주상나지	1종일주	소로 한면	세장형 평지	938,600

나. 비교표준지 선정

(1) 비교표준지 공시지가

(공시기준일 : 2024. 01. 01.)

기 호	소재지	면 적 (㎡)	지 목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	중구 운북동 1357-3	330	대	주상나지	1종일주	소로 한면	가장형 평지	998,600

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 선정이유

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변 환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 상기 표준지를 선정함.

다. 시점수정

인천광역시 중구 주거지역

기간	변동률(%)	비고
2024.01.01. ~ 2024.10.31.	1.564%	2024년 10월까지 누계치 : 1.564
2024.10.01. ~ 2024.10.31.	0.110%	2024년 10월 지가변동률 : 0.110
누계 (2024.01.01. ~ 2024.12.03.)	1.683% (1.01683배)	$(1 + 0.01564) \times (1 + 0.00110 \times 33/31)$ ≈ 1.01683

※ 2024년 11월 이후의 지가변동률이 미고시 되어 2024년 10월의 지가변동률을 연장 적용함(이하동일).

라. 지역요인 비교

본건 토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하는 바 지역요인은 대등시 됨(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

[주택지대]

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성, 인근상가와의 거리 및 편의성, 유치원·초등학교·공원·병원·관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등	일조·통풍 등, 조망·경관·지반·지질 등, 인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성, 상수도, 하수도, 도시가스 등, 변전소·가스탱크·오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적·접면너비·깊이·형상 등, 방위·고저 등, 접면도로 상태	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 방위, 고저, 경사지, 각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역·지구·구역, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인 비교치 결정

본건 연번	비교 표준지	가 로 조 건	접 근 조 건	환 경 (자 연) 조 건	획 지 조 건	행 정 적 조 건	기 타 조 건	격 차 율	비 고
1	A	1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970	-

본건은 표준지 대비 획지조건(형상 등)에서 열세하며, 그 외 제반 개별요인은 대체로 대등함.

바. 그 밖의 요인의 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제3항 및 『감정평가에 관한 규칙』 제 14조 제2항, 국토교통부 유권해석, 대법원판례(2004.05.14 선고 2003다38207판결)에서 인정하고 있는 바, 공시지가와 토지의 합리적인 시장가격 간에 차이가 나는 문제점 등을 보정하고 인근 및 유사지역의 평가사례 등과의 형평성 등을 유지하여 당해 평가액의 적정성을 기하고자 이를 그 밖의 요인으로 보정함.

(2) 인근 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기 호	소재지	용 도 지 역	지 목	평가면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적
a	중구 운북동 13**-*	1종일주	대	386.1	1,860,000	2024.09.24	법원경매
b	중구 운북동 13**-*	1종일주	대	330.1	1,820,000	2024.06.20	법원경매
c	중구 운북동 13**-*	1종일주	대	330.3	1,850,000	2023.05.09	담보

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 인근 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 등]

기 호	소재지	지 목	거래면적 (㎡)	용도 지역	거래시점	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	비고
#1	중구 운북동 13**-*	대	329.6	1종일주	2022.08.08	600,000,000	1,820,388	토지만 거래됨.
#2	중구 운북동 13**-*	대	330	1종일주	2021.11.17	580,000,000	1,757,576	토지만 거래됨.
#3	중구 운북동 13**-*	대	337.8	1종일주	2022.02.14	580,000,000	1,716,992	토지만 거래됨.

※ 토지 단가 산정내역

- 거래사례 “#1” 토지가격산출근거 :

$600,000,000 / 329.6 \approx 1,820,388\text{원}/\text{m}^2$ (토지만 거래됨.)

- 거래사례 “#2” 토지가격산출근거 :

$580,000,000 / 330 \approx 1,757,576\text{원}/\text{m}^2$ (토지만 거래됨.)

- 거래사례 “#3” 토지가격산출근거 :

$580,000,000 / 337.8 \approx 1,716,992\text{원}/\text{m}^2$ (토지만 거래됨.)

(4) 사례 선정 및 그 이유

대상토지와 용도지역·이용상황 등이 동일 또는 유사하며, 최근 사례중 본건과 비교가능성이 높다고 판단되는 **평가사례 b**를 비교사례로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 사례에 의한 그 밖의 요인 보정치의 산정

1) 산 식

$$\text{보정치} = \frac{\text{사례기준 표준지 가격} \times (\text{사례} \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교치} \times \text{개별요인비교치})}{\text{기준시점 당시 표준지 공시지가} \times (\text{비교표준지} \times \text{시점수정})}$$

2) 사례에 의한 그 밖의 요인 보정치 산정

① 사례 기준 표준지 가격

사례 기준 표준지가격							
표준지 기호	사례 기호	토지단가 (원/㎡)	사정보정	*1시점수정	*2지역요인	*3개별요인	산정단가 (원/㎡)
A	b	1,820,000	-	1.00842	1.000	1.030	1,890,384

※1 시점수정

사 례 기 호	기 간	시 점 수 정 치	비 고
b	2024.06.20. ~ 2024.12.03.	0.842% (1.00842)	인천광역시 중구 주거지역

※2 지역요인

사례와 표준지는 인근지역 내 위치하여 지역요인은 동일함(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※4 개별요인

표준지 기호	사례 기호	가 로 조 건	접 근 조 건	환 경 (자 연) 조 건	획 지 조 건	행 정적 조 건	기 타 조 건	격 차 합 계
A	b	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030

표준지는 사례 대비 획지조건(형상 등)에서 우세하며, 그 외 제반 개별요인은 대체로 대등함.

② 기준시점 당시 표준지 공시지가

기준시점 당시 표준지 공시지가			
표준지 기 호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	산정단가 (원/㎡)
A	998,600	1.01683	1,015,406

③ 그 밖의 요인 보정치 산정

표준지 기 호	① 사례 기준 표준지가격 (원/㎡)	② 기준시점 당시 표준지 공시지가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
A	1,890,384	1,015,406	1.862

(6) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 유사부동산의 평가사례 및 인근 부동산 시장상황 등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 상향 보정함.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치 결정
A	1.86

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 공시지가기준법에 의한 토지가액 산정

본건 연번	비교 표준지		시 점 수 정	지 역 요 인	개 별 요 인	그 밖의 요 인	산출단가 (원/m ²)	적용단가 (원/m ²)
	기 호	공시지가 (원/m ²)						
1	A	998,600	1.01683	1.000	0.970	1.86	1,831,996	1,830,000

※ 상기 적용단가는 산출단가 천원 단위에서 반올림함.

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 인근 유사부동산 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 등]

기 호	소재지	지 목	거래면적 (m ²)	용도 지역	거래시점	거래금액 (원)	토지단가 (원/m ²)	비고
#1	중구 운북동 13**-*	대	329.6	1종일주	2022.08.08	600,000,000	1,820,388	토지만 거래됨.
#2	중구 운북동 13**-*	대	330	1종일주	2021.11.17	580,000,000	1,757,576	토지만 거래됨.
#3	중구 운북동 13**-*	대	337.8	1종일주	2022.02.14	580,000,000	1,716,992	토지만 거래됨.

※ 토지 단가 산정내역

- 거래사례 “#1” 토지가격산출근거 :
600,000,000 / 329.6 ≃ 1,820,388원/m² (토지만 거래됨.)
- 거래사례 “#2” 토지가격산출근거 :
580,000,000 / 330 ≃ 1,757,576원/m² (토지만 거래됨.)
- 거래사례 “#3” 토지가격산출근거 :
580,000,000 / 337.8 ≃ 1,716,992원/m² (토지만 거래됨.)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례 선정

대상토지와 용도지역, 이용상황, 공법상제한 등이 동일 또는 유사하여 본건 인근에 위치하여 비교가능성이 높다고 판단되는 거래사례 #1을 선정하였음.

다. 사정보정

사례는 정상적인 거래로서 특별한 사정개입은 없다고 판단되는 바 별도의 사정보정은 없음(1.000).

라. 시점수정

[거래사례 #1]

지가변동률
인천광역시 중구 (22.08.08~24.12.03) (주거)
2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.199
2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.193
2022.10.01 ~ 2022.10.31 : -0.048
2022.11.01 ~ 2022.11.30 : -0.110
2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.172
2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.899
2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 1.564
2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.110
$(1 + 0.00199 * 24/31) * (1 + 0.00193) * (1 - 0.00048) * (1 - 0.00110) * (1 - 0.00172) * (1 + 0.00899) * (1 + 0.01564) * (1 + 0.00110 * 33/31) \approx 1.02614$

마. 지역요인 비교

평가대상토지와 거래사례는 인근지역에 위치하는 바 지역요인은 대등시 됨(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인 비교

본건 연번	사례 기호	가 로 조 건	접 근 조 건	환 경 (자 연) 조 건	획 지 조 건	행 정적 조 건	기 타 조 건	격 차 합 계
1	#1	1.00	1.00	1.00	0.980	1.00	1.00	0.980
본건은 사례 대비 획지조건(접면도로 상태)에서 열세하며, 그 외 제반 개별요인은 대체로 대등함.								

사. 거래사례비교법에 의한 토지가액 산정

본건 연번	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	1,820,388	1.000	1.02614	1.000	0.980	1,830,613	1,830,000

4. 시산가액의 조정 및 감정평가액 결정

가. 시산가액

본건 연번	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)
1	1,830,000	1,830,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 감정평가액의 결정 및 의견

(1) 감정평가액결정

본건 연번	결정단가 (원/m ²)	면적 (m ²)		감정평가액 (원)	비 고
		공부	사정		
1	1,830,000	329.7	329.7	603,351,000	—
합 계		329.7	329.7	603,351,000	

(2) 감정평가액 결정의견

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제1항에 의거 주된 평가방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액이 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 따른 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성이 인정되는 바 공시지가기준법에 의한 토지가액으로 감정평가액을 결정 하였음.

(토지) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 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	1357-15	대	제1종일반 주거지역	329.7	329.7	1,830,000	603,351,000	
	합 계			이	하	여	백	₩603,351,000.-	

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

본건은 인천광역시 중구 운북동 소재 "에단포선착장" 남측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 주상용 건물, 근린생활시설, 근린공원, 나대지 등이 소재하는 주거지역으로서, 제반 주위 환경은 대체로 무난한 편임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하고 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통 사정은 대체로 무난한 편임.

(3) 형태 및 이용상태

인접 필지와 등고평탄한 세장형의 토지로서, 현황 "주상나지" 상태임.

(4) 인접 도로상태

본건은 지적도상 북동측으로 노폭 약 10미터의 포장도로, 남서측으로 노폭 약 8미터 내외의 보행자전용도로에 접해있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(미단시티 조성사업), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(보행자전용도로)(접합), 경제자유구역<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역(2014-08-05)<수도권정비계획법>.

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

없음.

(7) 공부와의 차이

없음.

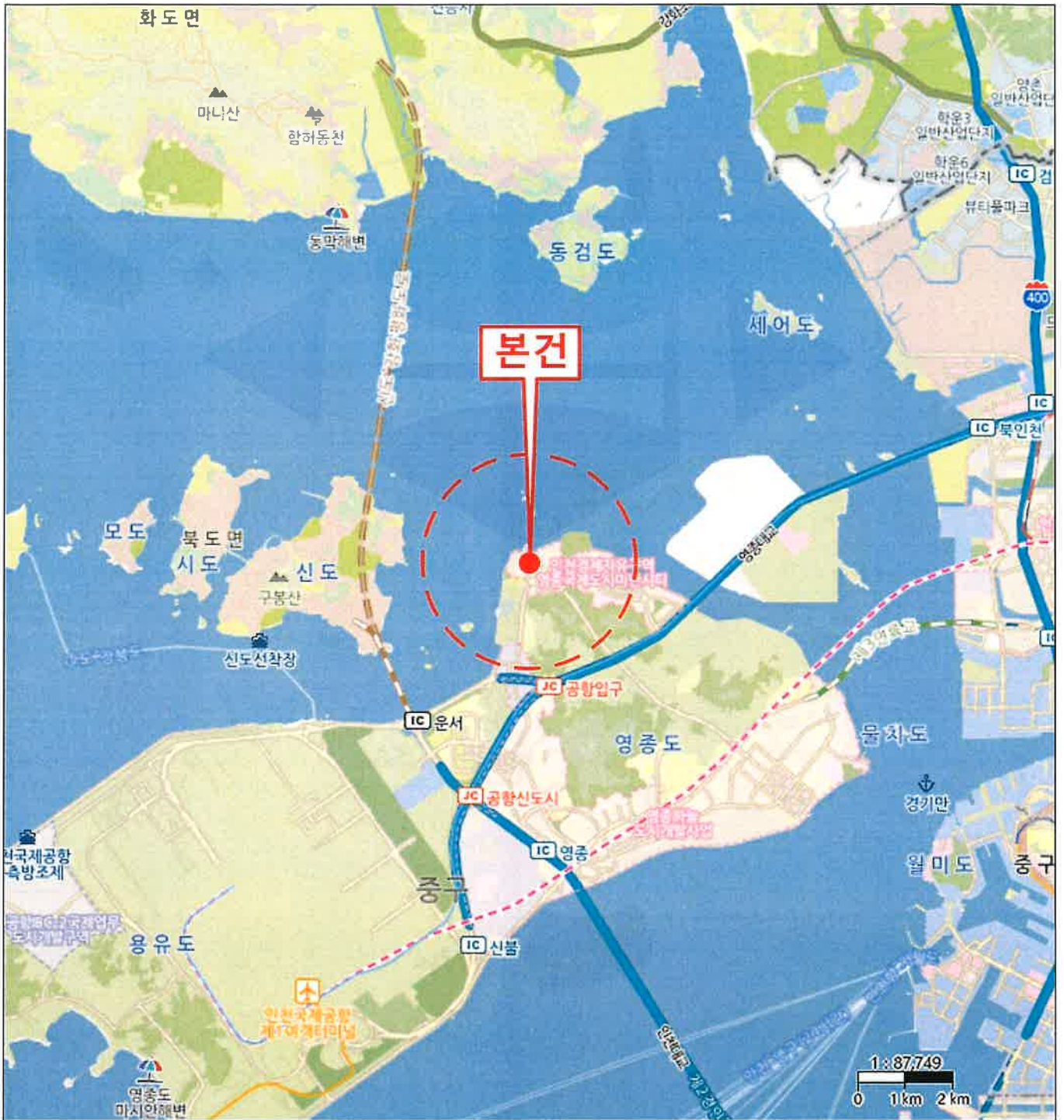
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대사항 미상임.

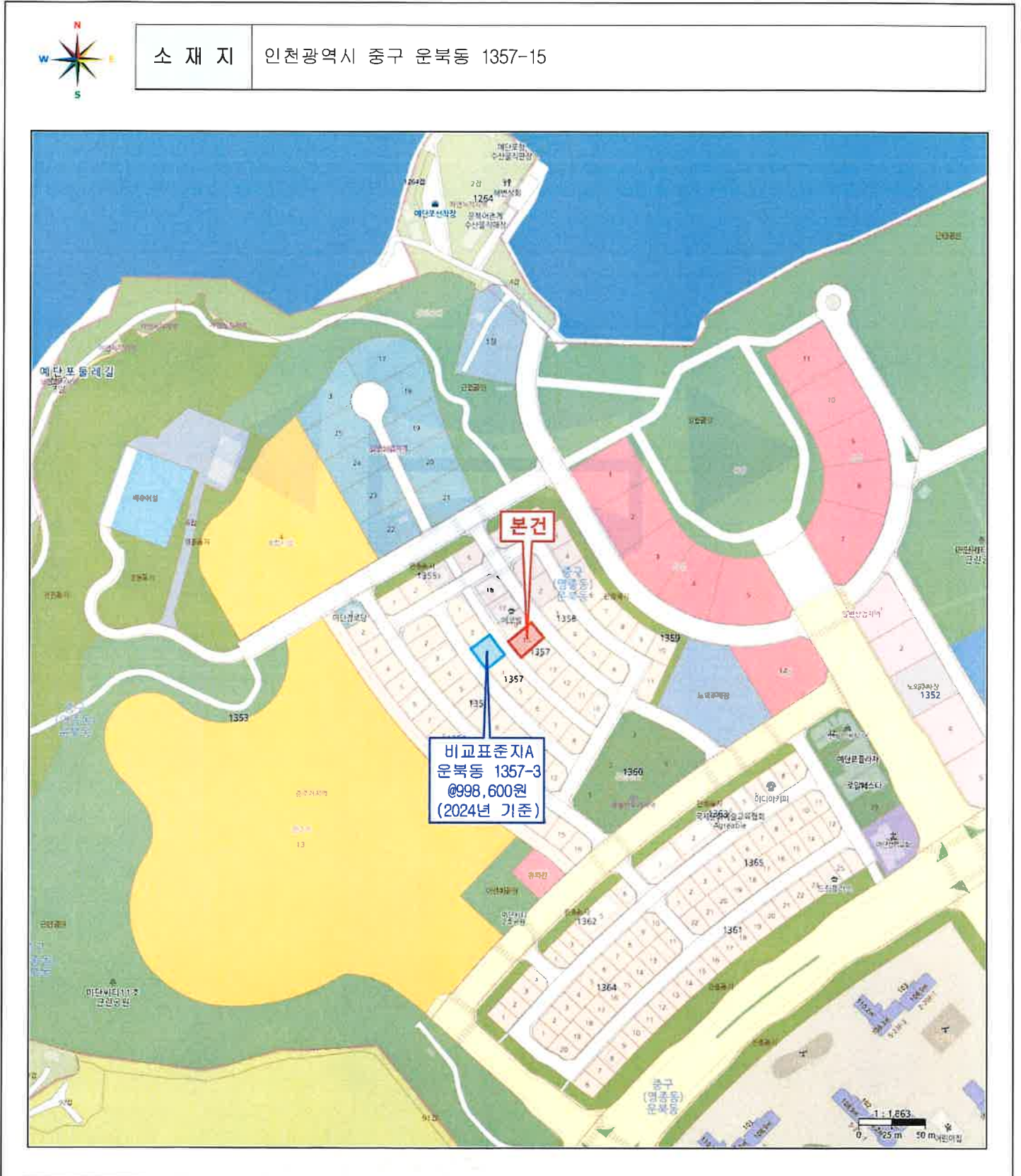
광역위치도



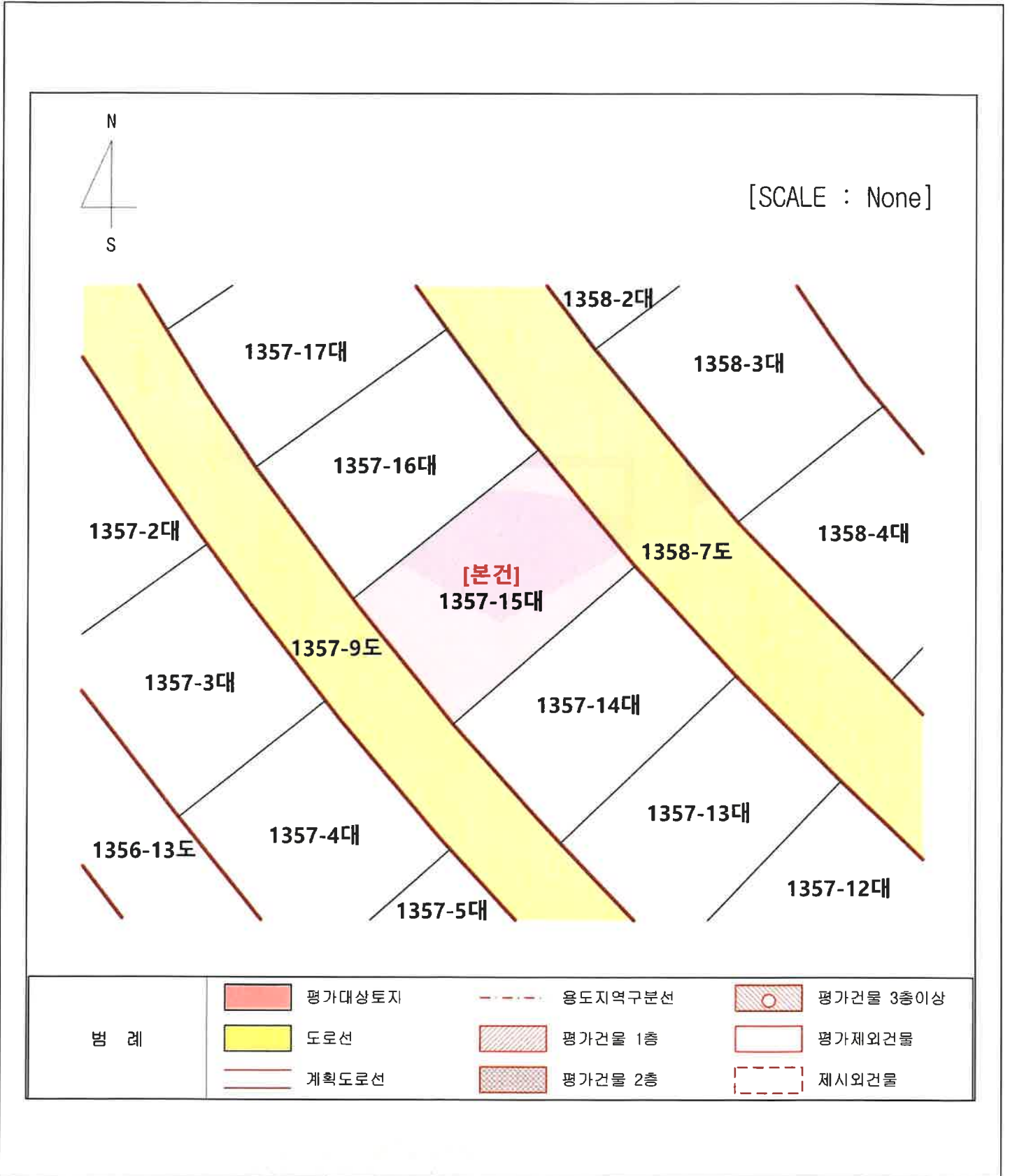
소재지 인천광역시 중구 운북동 1357-15



위치도



지 적 도



사진용지



본건전경

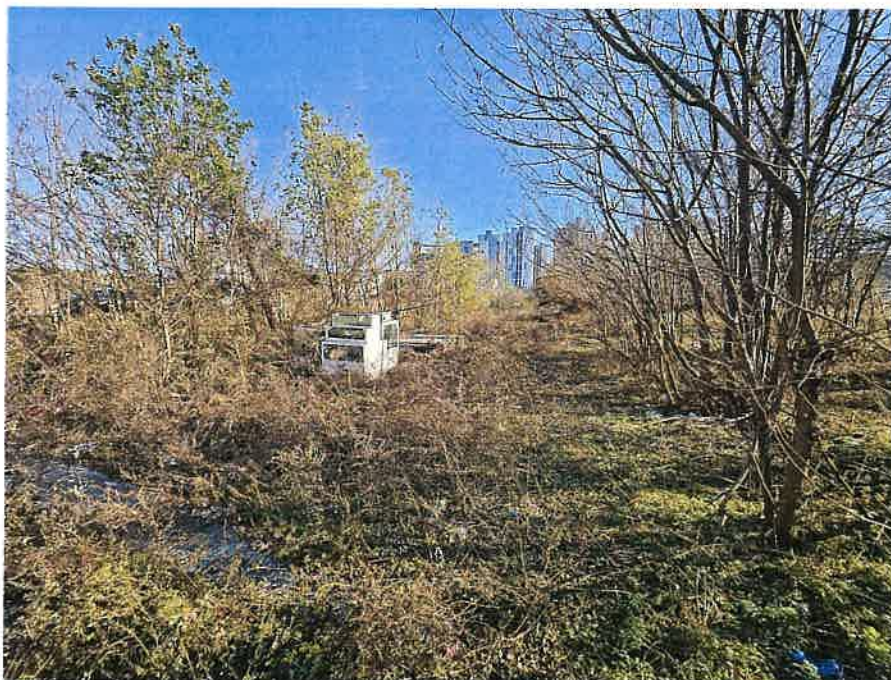


본건전경

사진용지



주위환경



남서측 보행자전용도로 전경