

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 민경애 소유물건  
(2025타경507589)

의뢰인: 인천지방법원  
사법보좌관 이민호

감정평가서번호: 2502-12

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.

우일헌감정평가사사무소

# (토지)감정평가표

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

**감 정 평 가 사** (인)  
유 별 희

감정평가액	육억육천오백사십이만원정 (₩665,420,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이민호	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매8계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	민경애 (2025타경507589)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.02.28	2025.02.27 ~ 2025.02.28	2025.03.02		
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	339.50	토지	339.50	1,960,000	665,420,000
	이	하	여	백		
<b>합 계</b>					₩665,420,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본 건은 인천광역시 중구 운북동 소재 “영종역” 북서측 원거리에 위치하는 부동산(토지)으로서, 인천지방법원 경매8계의 경매목적에 위한 감정평가 건임.

### 2. 대상물건 개요

기호	소재지 (인천광역시 중구)		지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	도로교통	형 상	지세	특성
1	운북동	1299-1	대	339.5	1종일주	주상나지	소로각지	세장형	평지	-

### 3. 실지조사 및 기준시점

#### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 02월 28일로 함.

#### 나. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의확인)에 따라 2025년 02월 27일 ~ 02월 28일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 기준가치

### 가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 함.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

### 나. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정당한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치” 를 기준으로 감정평가 하였음.

## 5. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

### 가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

### 나. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가 조건은 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 감정평가 방법

### 가. 감정평가 근거 및 기준

본 건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련규정 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가 하였음.

### 나. 개별물건별 감정평가 원칙

「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 및 제12조에 따라 대상물건마다 개별로 감정평가 하되, 거래사례, 감정평가 선례 등을 통해 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

### 다. 토지

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준하여 감정평가한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 원가방식, 비교방식, 수익방식 중 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 거래사례비교법(비교방식)으로 산출한 시산가액간 합리성을 검토하여 토지의 감정평가액을 결정하되, 임지상의 입목은 거래관행에 따라 임지에 포함하여 감정평가하였음.

본 건 토지는 택지개발 등에 의하여 조성된 토지가 아니므로 조성비용을 산정하는 것이 곤란하여 원가법(원가방식)을 적용하지 않았으며, 해당 토지가 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 어려움이 있는 바, 수익환원법(수익방식)에 의한 감정평가는 제외하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 토지 감정평가액 산출근거

### 1. 토지 감정평가액 산출방법

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 후, 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### 가. 비교표준지 선정

##### 1) 비교 표준지공시지가

[공시기준일: 2025년 01월 01일]

기호	소재지 (인천광역시 중구)	지목	면적(㎡)	용도지역	이용 상황	도로교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	운북동 1289-4	대	330.4	1종일주	주상나지	소로한면	세장형 평지	1,053,000	-

##### 2) 선정이유

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역 및 동일수급권 안의 유사 지역에 있는 표준지 중 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지공시지가를 선정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

[인천광역시 중구]

기 간	지가변동률(%)	비 고
	주거지역	
2025.01.01 ~ 2025.01.31	0.076	2025년 01월 지가변동률
(2025.01.01 ~ 2025.02.28.)	0.145 (1.00145)	$(1 + 0.00076) * (1 + 0.00076 * 28/31)$ ≒ 1.00145

※ 2025년 01월 이후 지가변동률은 2025년 01월의 지가변동률을 연장 적용함.

## 다. 지역요인 비교

### 1) 지역요인 비교항목

[주거지대]

조 건	항 목
가로조건	■ 가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	■ 도심과의 거리 및 교통시설의 상태 ■ 상가의 배치 상태 ■ 공공 및 편익시설의 배치 상태
환경조건	■ 기상조건 ■ 자연환경 ■ 사회환경 ■ 획지의 상태 ■ 공급 및 처리시설의 상태 ■ 위험 및 혐오시설 ■ 재해발생의 위험성 ■ 공해 발생의 정도
행정적조건	■ 행정상의 규제정도
기타조건	■ 장래의 동향 ■ 기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 지역요인 비교치 결정

본 건은 비교표준지와 인근에 소재하는 바, 지역요인은 대등함(1.00).

### 라. 개별요인 비교

#### 1) 개별요인 비교항목

[주거지대]

조 건	항 목
가로조건	■ 가로의 폭, 구조 등의 상태 ■ 교통시설과의 접근성 ■ 상가와의 접근성 ■ 공공 및 편익시설과의 접근성
접근조건	■ 교통시설과의 접근성 ■ 상가와의 접근성 ■ 공공 및 편익시설과의 접근성
환경조건	■ 일조 등 ■ 자연환경 ■ 인근환경 ■ 공급 및 처리시설의 상태 ■ 위험 및 혐오시설 등
획지조건	■ 면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 ■ 방위, 고저 ■ 접면도로 상태
행정적조건	■ 행정상의 규제정도
기타 조건	■ 장래의 동향 ■ 기타

## 2) 개별요인 비교치 결정

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	A	1.00	1.00	1.00	1.04	1.00	1.00	1.04
본 건은 비교표준지[A]와 비교 시, 접면도로 상태 등에 따른 획지조건이 우세함.								

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 그 밖의 요인 보정

### 1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 “2003다 38207판결(2004.05.14선고), 2002두 5054(2003.07.25선고)”, 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 감정평가사례, 지가수준 및 지가동향을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

### 2) 그 밖의 요인 보정치의 산정

#### ① 산정방법

(사례 및 선례기준 표준지 평가) 사례 및 선례가격 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인

(표준지공시지가 시점수정) 공시지가 × 시점수정

#### ② 인근 감정평가 선례 및 실거래 사례

[출처: 협회 감정평가정보, 실거래정보]

기호	소재지 (인천광역시 중구)	지목	토지면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	도로교통	토지단가 (원/㎡)	감정평가목적
							기준시점
#1	운북동 1289-37	대	314.9	1종일주 (주상나지)	소로한면	1,742,903	실거래사례
							2024-04-04
#2	운북동 1289-51	대	309.9	1종일주 (주상나지)	소로한면	1,647,306	실거래 사례
							2025-01-20
#3	운북동 1289-51	대	309.9	1종일주 (주상나지)	소로한면	1,890,000	담보
							2025-02-04
#4	운북동 1289-66	대	326.5	1종일주 (주상나지)	소로각지	1,820,000	담보
							2024-10-28

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ③ 그 밖의 요인 보정치 비교사례 선정

비교 표준지공시지가와 용도지역 및 지목, 실제 이용상황, 주위환경 등 제반 가격형성 요인상 비교가능성이 높다고 인정되는 위 감정평가 선례와 정상적인 실거래사례 가운데 감정평가선례#3을 표준지공시지가 기호 “A”의 그 밖의 요인 보정치 산정에 적용할 비교사례로 선정함.

### ④ 그 밖의 요인 보정치의 산정

구분	비교 사례	토지단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별요인							산출단가 (원/㎡)	그 밖의 요인 보정치	
					가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	누계			
선례기준 표준지평가	#3	1,890,000	1.00061*1	1.00*2	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00*3	1,891,153	1.793
표준지 시점수정	A	1,053,000	1.00145		-							1,054,527		
*1 시점수정(인천광역시 중구 주거지역의 지가변동률, 2025.02.04 ~ 2025.02.28) : 0.061%(1.00061).														
*2 지역요인 : 표준지는 비교선례(#3)과 인근지역 내 소재하는 바, 제반 지역요인은 대등함(1.00).														
*3 개별요인	가로조건	대등함(1.00).												
	접근조건	대등함(1.00).												
	환경조건	대등함(1.00).												
	획지조건	대등함(1.00).												
	행정조건	대등함(1.00).												
	기타조건	대등함(1.00).												

### ⑤ 인근지역 지가수준

구분 (유사 부동산)	도로교통	지가수준	비고
주거지역 대지	소로한면	유사 토지의 방매 수준은 위치에 따라 다소 차이가 있으나 5억5천만원 내외 수준임.	---

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 그 밖의 요인 보정치 결정

인근 지가수준 및 최근의 지역동향, 가격변동 추이, 경매통계분석 등을 참작하고 감정평가목적 등을 감안하여 유사 감정평가사례 및 실거래사례를 기준으로 산출된 격차율을 그 밖의 요인 보정치로 결정하였음.

그 밖의 요인 보정치	비교표준지[A]	1.79
-------------	----------	------

### 바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	표준지공시지가		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	금액(원/㎡)						
1	A	1,053,000	1.00145	1.00	1.04	1.79	1,963,107	1,960,000

## 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 가. 거래사례 선정

#### 1) 선정기준

토지만의 거래사례이거나 토지만의 거래가액이 분리가능한 정상적인 거래사례로서 인근 지역 내의 거래사례 중 용도지역, 실제이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 거래사례를 선정함.

#### 2) 비교 거래사례 선정이유

인근지역 내 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 비교사례로 선정하되, 거래사례[#1]을 표준지공시지가 기호 “A”의 비교사례로 선정함.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 라. 지역요인 비교

### 1) 지역요인 비교항목

[주거지대]

조 건	항 목
가로조건	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 가로의 폭, 구조 등의 상태</li> </ul>
접근조건	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 도심과의 거리 및 교통시설의 상태</li> <li>■ 상가의 배치 상태</li> <li>■ 공공 및 편의시설의 배치 상태</li> </ul>
환경조건	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 기상조건   ■ 자연환경   ■ 사회환경   ■ 획지의 상태</li> <li>■ 공급 및 처리시설의 상태   ■ 위험 및 혐오시설   ■ 재해발생의 위험성</li> <li>■ 공해 발생의 정도</li> </ul>
행정적조건	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 행정상의 규제정도</li> </ul>
기타조건	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 장래의 동향   ■ 기타</li> </ul>

### 2) 지역요인 비교치 결정

본 건 토지는 거래사례와 상호 인근에 소재하는 바, 지역요인은 대등함(1.00).

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 개별요인 비교

### 1) 개별요인 비교항목

[주거지대]

조 건	항 목
가로조건	■ 가로의 폭, 구조 등의 상태 ■ 교통시설과의 접근성 ■ 상가와의 접근성 ■ 공공 및 편익시설과의 접근성
접근조건	■ 교통시설과의 접근성 ■ 상가와의 접근성 ■ 공공 및 편익시설과의 접근성
환경조건	■ 일조 등 ■ 자연환경 ■ 인근환경 ■ 공급 및 처리시설의 상태 ■ 위험 및 혐오시설 등
획지조건	■ 면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 ■ 방위, 고저 ■ 접면도로 상태
행정적조건	■ 행정상의 규제정도
기타 조건	■ 장래의 동향 ■ 기타

### 2) 개별요인 비교치 결정

기호	실거래사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	#1	1.00	1.00	1.00	1.04	1.00	1.00	1.04
	본 건은 거래사례[#1]과 비교 시, 접면도로 상태 등에 따른 획지조건이 우세함.							

## 바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	비교사례		사정 보정	시점 수정	지역요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	금액(원/㎡)						
1	#1	1,742,903	1.00	1.01429	1.00	1.04	1,838,521	1,840,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 토지 시산가액의 검토 및 결정

### 가. 토지 시산가액

기호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
1	1,960,000	1,840,000	1,960,000

### 나. 시산가액의 검토 및 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 감정평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

# 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 운북동	1299-1	대		339.5	339.5	1,960,000	665,420,000	
								<b>₩665,420,000.-</b>	
				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

인천광역시 중구 운북동 소재 "예단포선착장" 남동측 원거리에 위치하며, 주위는 지구단위계획구역(미단시티 조성사업) 내 주거지대로서 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본 건까지 차량접근은 양호하며, 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통 편익은 보통인 편임.

## (3) 형태 및 이용상태

장방형 평지로서 주상나지 상태임.

## (4) 인접 도로상태

북측 및 동측으로 로폭 약12미터의 포장도로와 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역(미단시티 조성사업), 소로1류(폭 10M~12M)(접함),  
경제자유구역<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>,  
성장관리권역(2014-08-05)<수도권정비계획법>.

## (6) 제시목록 외의 물건

해당사항 없음.

# 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

해당사항 없음.

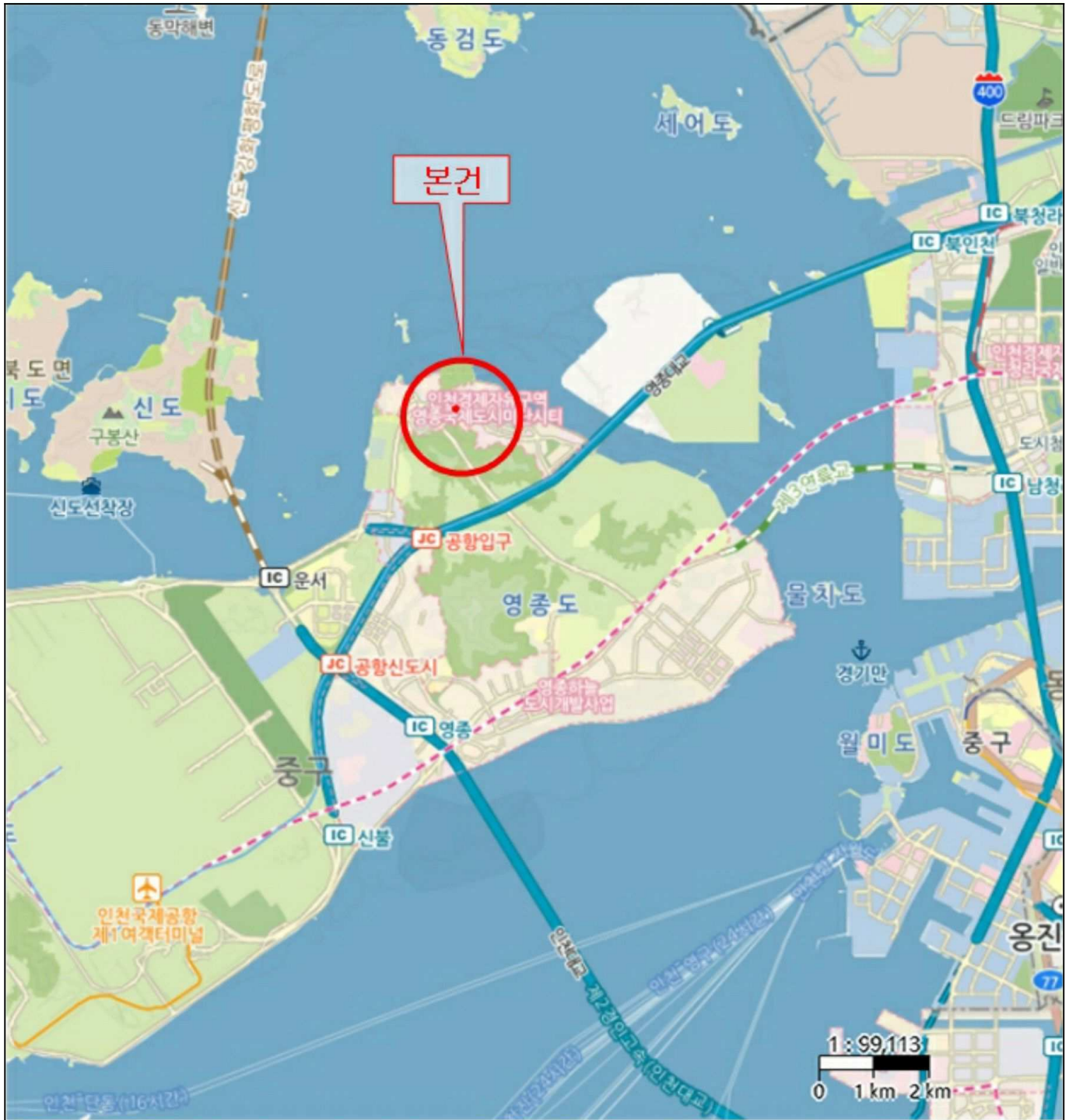
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 이상임.

# 광역 위치도



소재지	인천광역시 중구 운북동 1299-1
-----	---------------------



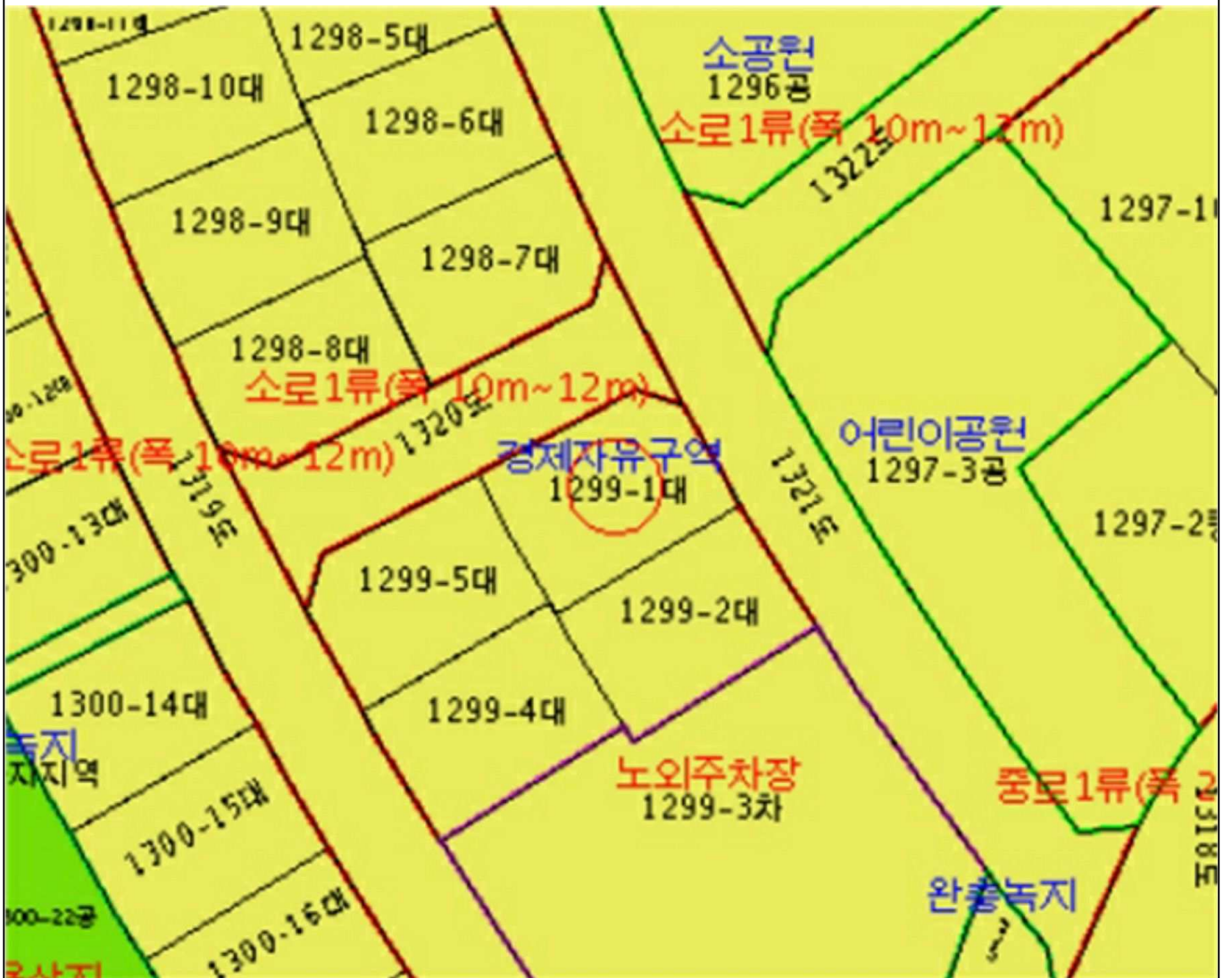
# 상세위치도



소재지 인천광역시 중구 운북동 1299-1



# 지 적 도



# 항공 사진



# 사 진 용 지



북측 접면 도로



동측 접면 도로

# 사 진 용 지



본 건 토지



주위 환경