

# 감정평가서

건명	김성수 소유물건 (2025타경507941)
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이상규
감정서번호	250429-402335-0001

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.

인일감정평가사사무소

# (토지)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
김동근

감정평가액	일억육천칠백오십이만구천칠백원정 (₩167,529,700.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이상규	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매9계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김성수 (2025타경507941)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.05.02	2025.04.29 ~ 2025.05.02	2025.05.08		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	991.3 7,540x----- 7,540	토지	991.3	169,000	167,529,700
		이	하	여	백	
	<b>합계</b>				₩167,529,700	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 중구 운남동 1310-8 번지의 토지로서, 인천지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가에 관한 법규와 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

### 3. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

#### (1) 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호 및 제5조 제1항의 시장가치를 기준으로 감정평가하였음.

#### (2) 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.05.02.임.

#### (3) 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거하여 2025년 05월 02일 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

### 4. 감정평가조건

해당사항 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 감정평가방법

- (1) 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거하여 공시지가기준법으로 평가하되, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.
- (2) 본건 토지는 공유지분 토지로서 그 위치확인이 곤란한 바 그 토지 전체를 기준으로 하여 평가하되 지분비율에 의하여 평가가액을 결정하였음.

## 6. 그 밖의 사항

- (1) 본건 토지의 소재지, 지번, 지목 및 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였음.
- (2) 본건 토지 지상에 소재하는 농막, 컨테이너박스, 이동식화장실, 철구조물 및 수목 등은 소유자 미상으로 이동이 가능한 점 등을 고려하여 감정평가에서 제외하였음.

## II. 토지가액의 산출근거

### [1] 대상토지의 개요

기호	소재지	면적(㎡)	지목	용도지역	형상/지세	개별공시지가 (원/㎡)(2025.01)
1	운남동 1310-8	991.3 (7540x991.3/7540)	과수원	보전녹지	사다리/완경사	75,100

※ 매각지분 공유자 7540분의 991.3 김성수 지분 전부

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## [2] 공시지가기준법

### 1. 감정평가방법의 적용

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

### 2. 비교표준지의 선정

#### (1) 인근지역 표준지공시지가

(공시기준일: 2025.01.01)

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
A	운남동 766	4,086	답	전	보전녹지	맹지	부정형완경사	99,000

#### (2) 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 기호A를 비교표준지로 선정함.

### 3. 시점수정

(인천광역시 중구, 녹지지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.03.31	0.190	3월까지 누계
2025.03.01 ~ 2025.03.31	0.040	3월분

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

누 계 (2025.01.01 ~ 2025.05.02)	0.231 (1.00231)	$(1+0.00190) \times (1+0.00040 \times 32/31)$ ≈ 1.00231
----------------------------------	--------------------	--

※ 2025년 04월 이후의 자가변동률이 미고시되어 2025년 03월 자가변동률을 연장 적용함.

## 4. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지 인근지역에 소재하고 있어서 지역요인은 유사함.(1.000)

## 5. 개별요인 비교

### (1) 조건별 비교항목

본건 평가대상토지와 비교표준지간의 개별적 격차는 아래의 조건별 항목을 적의 비교하였음.

조 건	항 목
가로조건	접근도로의 배치, 폭, 구조 등, 농로의 폭, 포장 등
접근조건	인근 취락과의 접근성, 인근 교통시설과의 거리 및 접근성, 출하지와의 접근성
환경조건	자연환경, 관개, 배수, 재해의 위험성
획지조건	규모, 형상, 고저, 경작의 장애, 토지이용상황, 토양오염 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

### (2) 개별요인 비교치

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
1	A	1.00	0.95	1.00	1.03	1.00	1.00	0.979
본건은 표준지 대비 인근 교통시설과의 거리 및 접근성 등 접근조건에서 열세하고, 형상 등 획지조건에서 우세하며, 그 외의 조건은 대체로 유사함.								

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 그 밖의 요인 보정

### (1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991. 12.28), 대법원판례(2003다38207, 2004.05. 14.)(2001두3808, 2003.03.28) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 고려하여 시장가치 산정을 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

### (2) 그 밖의 요인 보정치 산정

#### (가) 산정방법

비교사례를 기준으로 한 기준시점의 표준지의 단가와 표준지공시지가를 기준시점으로 시점수정한 단가를 비교하여 그 차이에 해당하는 부분을 그 밖의 요인 보정치로 산정함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{사례기준 표준지평가}[\text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}]}{\text{표준지공시지가 시점수정}[\text{공시지가} \times \text{시점수정}]}$$

#### (나) 인근의 거래사례 등

##### 1) 거래사례

(출처: 한국부동산원 감정평가정보체계)

연번	소재지	지번	면적(㎡)	지목	용도지역	단가(원/㎡)	거래가액(원)	계약일자
#1	운남동	76*	479.7	전	보전녹지	166,250	79,750,000	2023.06.13
#2	운남동	76*	633.555	전	보전녹지	151,526	96,000,000	2023.08.30
#3	운남동	1310-*	661	과	보전녹지	166,415	110,000,000	2023.03.13

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 평가사례

(출처:한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

연번	소재지	지번	면적(㎡)	지목	용도지역	단가(원/㎡)	기준시점	평가목적
#4	운남동	76*	680.99	답	보전녹지	127,000	2022.05.17	경매
#5	운남동	76*	403.85	전	보전녹지	127,000	2022.05.17	경매

### (다) 그 밖의 요인 산정 사례선정

비교표준지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하고, 인근지역에 위치하며, 대상토지의 감정평가에 적절하다고 인정되는 연번#1을 비교사례로 선정함.

### (라) 그 밖의 요인 보정치 산정

#### ( i ) 표준지A(운남동76\*) VS 사례#1(운남동76\*)

구분	단가	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가
비교사례	166,250	1.00	1.02702	1.000	1.010	172,449
공시지가	99,000	-	1.00231	-	-	99,229
그 밖의요인 보정치산정	$\frac{172,449}{99,229} \approx 1.738$					

#### ① 사정보정

상기의 비교사례는 적절한 것으로 보여지는 바 사정보정 요인은 없음.  
(1.00)

#### ② 시점수정

2023.06.13. ~ 2025.05.02., 인천광역시 중구 녹지지역: 1.02702

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ③ 지역요인 비교

표준지와 비교사례는 인근지역 내지 동일수급권내 유사지역에 소재하여 지역요인은 유사함.(1.000)

### ③ 개별요인 비교

비교 표준지	비교 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
A	#1	1.00	1.01	1.00	1.00	1.00	1.00	1.010
표준지는 사례 대비 인근 교통시설과의 거리 및 접근성 등 접근조건에서 우세하고, 그 외의 조건은 대체로 유사함.								

### (3) 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 보정은 공시지가를 기준으로 시점수정, 지역 및 개별요인 비교를 통하여 가격을 산출함에 있어 반영되지 않은 제반사항에 대한 보정으로 비교사례 기준의 그 밖의 요인 보정치를 고려하되, 인근지역 및 동일수급권내의 유사지역의 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등을 종합적으로 참작하여 평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인 보정치로 1.74를 결정함.

## 7. 토지가격의 결정

기호	비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	기타 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	A	99,000	1.00231	1.000	0.979	1.74	169,032	169,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## [3] 거래사례비교법

### 1. 감정평가방법의 적용

대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 토지의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 지역요인비교, 개별요인비교 등의 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

### 2. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

(출처: 한국부동산원 감정평가정보체계)

연번	소재지	지번	면적(㎡)	지목	용도지역	단가(원/㎡)	거래가액(원)	계약일자
#1	운남동	76*	479.7	전	보전녹지	166,250	79,750,000	2023.06.13
#2	운남동	76*	633.555	전	보전녹지	151,526	96,000,000	2023.08.30
#3	운남동	1310-*	661	과	보전녹지	166,415	110,000,000	2023.03.13

#### (2) 비교사례 선정

대상토지의 인근지역 내지 동일수급권내 유사지역에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 연번#2를 비교사례로 선정함.

### 3. 사정보정

상기의 비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보여지는 바 사정보정요인은 없음.(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 시점수정

- 인천광역시 중구 녹지지역 지가변동률, 2023.08.30. ~ 2025.05.02 : 1.02443

## 5. 지역요인 비교

본건 토지는 비교사례 인근지역 내지 동일수급권내 유사지역에 소재하고 있어서 지역요인은 유사함.(1.000)

## 6. 개별요인 비교

### (1) 조건별 비교항목

본건 평가대상토지와 비교사례간의 개별적 격차는 아래의 조건별 항목을 적의 비교하였음.

조 건	항 목
가로조건	접근도로의 배치, 폭, 구조 등, 농로의 폭, 포장 등
접근조건	인근 취락과의 접근성, 인근 교통시설과의 거리 및 접근성, 출하지와의 접근성
환경조건	자연환경, 관개, 배수, 재해의 위험성
획지조건	규모, 형상, 고저, 경작의 장애, 토지이용상황, 토양오염 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

### (2) 개별요인 비교치

기호	비교 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
1	#2	1.00	0.96	1.00	1.03	1.00	1.00	0.989
본건은 사례 대비 인근 교통시설과의 거리 및 접근성 등 접근조건에서 열세하고, 형상 등 획지조건에서 우세하며, 그 외의 조건은 대체로 유사함.								

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 7. 토지가격의 결정

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	#2	151,526	1.00	1.02443	1.000	0.989	153,520	154,000

### [4] 토지가액 결정

#### 1. 각 방법에 의한 시산가액

기호	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)
1	169,000	154,000

#### 2. 결정의견

공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의해 그 합리성이 인정되는 바, 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지가액으로 결정함.

#### 3. 토지가액의 결정

기호	소재지	면적(㎡)	단가(원/㎡)	금액(원)
1	운남동 1310-8	991.3	169,000	167,529,700

# 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 운남동	1310-8	과수원	보전녹지지역	991.3 7,540x----- 7,540	991.3	169,000	167,529,700	매각지분 공유자 7,540분의 991.3 갑구 순위번호4번 김성수 지분전부
<b>합 계</b>								<b>₩167,529,700.-</b>	
				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

본건은 인천광역시 중구 운남동 소재 "영종중학교" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 전, 임야 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 현황 도로를 이용하여 차량접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하여 교통상황은 무난한 편임.

## (3) 형태 및 이용상태

대체로 사다리형 완경사의 토지로서 전 등으로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

지적도상 맹지로서, 인접필지상의 현황 도로를 이용하여 출입함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

보전녹지지역, 도시자연공원구역(2013-06-24)(백운도시자연공원구역), 장애물제한표면구역(2012-06-11)(수평표면)<공항시설법>, 성장관리권역(2014-08-05)<수도권정비계획법>.

## (6) 제시목록 외의 물건

본건 지상에 소재하는 농막, 컨테이너박스, 이동식화장실, 철구조물 및 수목 등은 소유자 미상으로 이동이 가능한 점 등을 고려하여 감정평가에서 제외하였음.

## (7) 공부와의 차이

없 음.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역 위치도



소재지	인천광역시 중구 운남동 1310-8
-----	---------------------



# 위치도



소재지	인천광역시 중구 운남동 1310-8
-----	---------------------



# 지 적 도



# 사 진 용 지



본건 전경1



본건 전경2



진입로1



진입로2

# 사진용지



제시외1



제시외2



제시외3



제시외4

# 사 진 용 지



제시외5