

# 감정평가서

의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 최보경
건명	조상은 소유물건(2023타경516103)
감정서번호	HR2023052601

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.

HR감정평가사사무소

# (토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
송 익 현

감정평가액	팔억오천일백오십팔만팔십원정 (₩851,580,080.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 최보경	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매18계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	조상은 (2023타경516103)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2023.06.01	2023.05.26 ~ 2023.06.01	2023.06.02		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	12,433.80 중 544.47  이	토지	544.47  하  여	-	851,580,080
	합계					₩851,580,080
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적 및 근거

본건은 인천광역시 중구 운북동에 소재하는 “금산1C” 북서측에 위치하는 토지에 대한 인천지방법원의 경매 목적의 감정평가 건으로서, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 제법규의 규정 및 감정평가 일반이론에 근거하여 평가하였음.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하되, 본건 평가의 목적 등을 감안하여 수요성 및 환가성 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 기준시점

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2023.06.01로 함.

### 4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 대상물건(토지, 건물 등)마다 개별로 감정평가 하되, 거래사례, 평가전례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 5. 그 밖의 사항

- ① 본건 토지의 경계 및 면적 등은 귀 제시목록과 지적도 등 공부 및 개략적인 실측에 의해 확인하였고, 정확한 경계 등의 확인을 위해서는 지적측량이 필요하오며, <기호4> 토지의 도로 포장 등은 토지에 포함하여 평가하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 토지가액의 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

본건 토지의 가격은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하고, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액과의 합리성을 비교·검토하여 가격결정 하였음.

### 2. 대상토지 개요

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	개별지가 (원/㎡)	지분 비율
1	인천광역시 중구 운북동 1289-10	대	392.40	주상나지	1종일주	977,100	1/1
2	인천광역시 중구 운북동 1289-96	대	304.40	주상나지	1종일주	1,098,000	3.8/304.4
3	인천광역시 중구 운북동 1289-97	대	375.50	주상나지	1종일주	1,098,000	4.7/375.5
4	인천광역시 중구 운북동 1289-98	대	11361.50	도로등	1종일주	325,700	143.57/11361.5

### 3. 공시지가 기준법에 의한 평가

#### (1) 비교표준지의 선정

##### 1) 비교표준지 내역

(공시기준일: 2023.01.01)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	운북동 1289-52	대	309.7	주상나지	1종일주	소로한면	세장형 평지	987,000

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2) 선정이유

『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함.

## (2) 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로, ① 지가 변동률에 의한 방법 ② 생산자물가지수에 의한 방법 등이 있으나 전국의 땅값이 일정기간 동안 변화된 상태를 비율로 나타내는 수치인 지가변동률이 국지적인 지가 변동추이를 보다 적절히 반영하는 것으로 판단되어 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였음.

(인천 중구 주거지역)

시군구 등	지가변동률(%) (시점수정치 계산)
인천광역시 중구 (23.01.01~23.06.01) (주거지역)	2023.01.01 ~ 2023.04.30 : -0.102 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.022 $( 1 - 0.00102 ) * ( 1 + 0.00022 * 32/30 )$ ≒ 0.99921

※2023년 04월 이후의 지가변동률이 미고시되어 04월 지가변동률(0.022%)을 연장 적용.

## (3) 지역요인 비교

### 1) 의의

지역요인 비교는 비교표준지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 대상토지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용을 판정·비교하여 격차율을 산정하는 것으로서, 비교표준지가 있는 지역과 대상토지가 있는 지역 모두 기준시점을 기준으로 한다.

### 2) 지역요인 비교

“인근지역”이란 감정평가의 대상이 된 부동산(이하 “대상부동산”이라 한다)이 속한 지역으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 지역요인을 공유하는 지역을 말하는 바, 본건과 비교표준지 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 동일함.(1.00)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## (4) 개별요인 비교

개별요인 비교는 비교표준지의 최유효이용과 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하되, 비교표준지의 개별요인은 공시기준일을 기준으로 하고 대상토지의 개별요인은 기준시점을 기준으로 한다.

### 1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 포장, 계통 및 연속성 등.
접근조건	교통시설과의 접근성 등.
환경조건	공급 및 처리시설의 상태 등.
획지조건	면적, 형상 등.
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도 등.
기타조건	장래의 동향, 기타 등.

### 2) 개별요인 비교치 결정

비교 표준지	기호	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율	비 고
A	1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	본건과 표준지는 상호 유사함.
A	2	1.06	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.113	본건은 표준지 대비 접면 가로의 구조 및 형상 등에서 우세함. (1.113)
A	3	1.06	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.113	본건은 표준지 대비 접면 가로의 구조 및 형상 등에서 우세함. (1.113)
A	4	1.16	1.00	1.00	0.33	1.00	1.00	0.383	본건은 표준지 대비 접면 가로의 폭 등에서 우세하나, 형상 및 토지이용 등에서 열세함. (0.383)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## (5) 그밖의 요인 비교

### 1) 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 대법원판례(2003다38207, 2004.05.14) 및 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538 1991.12.28) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적절히 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

### 2) 그밖의 요인 보정치의 산식

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가전례(거래사례) 기준 비교표준지 평가액}}{\text{비교표준지의 기준시점 현재공시지가 산정액}}$$

- ※ 평가전례(거래사례) 기준 비교표준지 평가액  
= 평가전례(거래사례) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인
- ※ 비교표준지의 기준시점 현재공시지가 산정액  
= 표준지공시지가 × 시점수정

### 3) 평가전례의 선정

#### ① 평가 전례

기 호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	감정가 (토지단가(원/㎡))	기준시점 (거래일자)	자료출처
		건물					
#1	운북동 1289-7*	대	309.5	1종일주 (주상나지)	578,765,000 (1,870,000)	2023.02.08	감정평가정보 (담보감정)
		-	-				
#2	운북동 1295-1*	대	339.2	1종일주 (주상기타)	627,520,000 (1,850,000)	2021.08.05	감정평가정보 (담보감정)
		-	-				
#3	운북동 1289-3*	대	299.6	1종일주 (주상기타)	560,252,000 (1,870,000)	2023.03.23	감정평가정보 (담보감정)
		-	-				

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## ② 선정

본건 및 표준지와 인접한 토지의 평가전례로서, 주변환경 및 이용상황 면에서 유사하고, 가격 형성 측면에서도 유사성이 있어 비교 가능성이 높다고 판단되는 <기호 #1>을 비교 사례로 선정함.

### 4) 평가전례 기준 비교표준지 평가액

전례 토지가격 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별요인							비교표준지 평가액 (원/㎡)
				가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차 율	
1,870,000	1.000	1.00007	1.000	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	1,870,131

- ※ 사정보정 : 평가전례로서, 사정보정 대상이 아님.(1.000)
- ※ 시점수정 : 2023.02.08. ~ 2023.06.01. 인천시 중구 주거지역 지가변동률.(0.007%)
- ※ 지역요인 : 평가전례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.000)
- ※ 개별요인 : 비교표준지와 평가전례는 대체로 유사함. (1.000)

### 5) 비교표준지의 기준시점 현재공시지가 산정액

구분	표준지공시지가 (원/㎡)	시점수정	기준시점 현재 공시지가 (원/㎡)
표준지A	987,000	0.99921	986,220

- ※ 시점수정 : 2023.01.01. ~ 2023.06.01. 인천시 중구 주거지역 지가변동률.(-0.079%)

### 6) 그 밖의 요인 보정치

구분	기준시점 현재 평가전례 기준 표준지 평가액 (원/㎡) ①	기준시점 현재 표준지공시지가(원/㎡) ②	그 밖의 요인 격차율 (= ①/②)
표준지A	1,870,131	986,220	1.896

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 7) 그 밖의 요인 보정치의 결정

인근지역 거래사례, 평가선례, 인근 유사토지의 지가수준 및 평가목적 등을 참작하여 그 밖의 요인을 89% 상향보정함.(1.89)

## (6) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	기타요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	987,000	0.99921	1.00	1.000	1.89	1,863,956	1,864,000
2	987,000	0.99921	1.00	1.113	1.89	2,074,583	2,075,000
3	987,000	0.99921	1.00	1.113	1.89	2,074,583	2,075,000
4	987,000	0.99921	1.00	0.383	1.89	713,895	714,000

※ 산출단가 = 공시지가 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 기타요인

※ 적용단가 : 백원 단위에서 반올림 하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 3. 거래사례비교법에 의한 평가

### (1) 거래사례의 선정

#### 1) 유사 부동산의 거래사례

기 호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	감정가 (토지단가(원/㎡))	기준시점 (거래일자)	자료출처
		건물					
#4	운북동 1266-1*	대	331.7	1종일주 (주상나지)	600,000,000 (1,808,863)	2021.07.03	국토교통부 실거래가
		-	-				
#5	운북동 1289-8*	대	330.7	1종일주 (주상나지)	573,500,000 (1,734,200)	2022.12.21	국토교통부 실거래가
		-	-				
#6	운북동 1356-*	대	329.6	1종일주 (주상나지)	600,000,000 (1,820,388)	2022.08.08	국토교통부 실거래가
		-	-				

#### 2) 사례의 선정

본건 토지와 용도지역, 이용상황 등에서 유사성이 있고, 주변 환경 면에서도 유사성이 있어, 비교가능성이 크다고 판단되는 <기호 #4>를 비교 사례로 선정함.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## (2) 거래사례비교법에 의한 시산가격

기호	사례 토지단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별요인							비준가격 (원/㎡)
					가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차 율	
1	1,808,863	1.000	1.03900	1.000	1.03	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.030	1,936,000
2	1,808,863	1.000	1.03900	1.000	1.08	1.00	1.00	1.06	1.00	1.00	1.145	2,152,000
3	1,808,863	1.000	1.03900	1.000	1.08	1.00	1.00	1.06	1.00	1.00	1.145	2,152,000
4	1,808,863	1.000	1.03900	1.000	1.19	1.00	1.00	0.33	1.00	1.00	0.393	739,000

※ 사정보정 : 거래사례는 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.000)

※ 시점수정 : 2021.07.03.~ 2023.06.01. 인천시 중구 주거지역 지가변동률.(3.900%)

※ 지역요인 : 본건과 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.000)

※ 개별요인

기호1 : 본건이 접면가로의 폭 등에서 우세함. (1.030)

기호2 : 본건이 접면 가로의 폭 및 구조, 형상 등에서 우세함. (1.145)

기호3 : 본건이 접면 가로의 폭 및 구조, 형상 등에서 우세함. (1.145)

기호4 : 본건이 접면 가로의 폭 등에서 우세하나, 형상 및 토지이용 등에서 열세함.  
(0.939)

※ 산정단가 : 백원 단위에서 반올림함.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4. 토지 평가액의 결정

### (1) 시산가격

구분	공시지가기준법에 의한 시산가격	거래사례비교법에 의한 시산가격
기호 1 토지	1,864,000원/m <sup>2</sup>	1,936,000원/m <sup>2</sup>
기호 2 토지	2,075,000원/m <sup>2</sup>	2,152,000원/m <sup>2</sup>
기호 3 토지	2,075,000원/m <sup>2</sup>	2,152,000원/m <sup>2</sup>
기호 4 토지	714,000원/m <sup>2</sup>	739,000원/m <sup>2</sup>

### (2) 토지평가액의 결정

상기에서와 같이 산정된 시산가격을 검토한 결과, 공시지가기준법에 의한 시산가격은 거래사례비교법에 의한 시산가격과 비교시 그 합리성이 인정되므로, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조에 근거하여 공시지가기준법에 의한 토지가격으로 대상 토지의 감정평가액을 결정함.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## III. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액

구 분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고	
토지	기호 1	1,864,000	392.40	731,433,600	392.4*1/1
	기호 2	2,075,000	3.80	7,885,000	304.4*3.8/304.4
	기호 3	2,075,000	4.70	9,752,500	375.5*4.7/375.5
	기호 4	714,000	143.57	102,508,980	11361.5*143.57 /11361.5
	합계	-	544.47	851,580,080	-

### 2. 결정의견

상기 평가전례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함.

# 토지감정평가명세표

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	1289-10	대	제1종 일반주거지역	1 392.4x- 1	392.4	1,864,000	731,433,600	
2	"	1289-96	대	제1종 일반주거지역	3.8 304.4x----- 304.4	3.8	2,075,000	7,885,000	
3	"	1289-97	대	제1종 일반주거지역	4.7 375.5x----- 375.5	4.7	2,075,000	9,752,500	
4	"	1289-98	대	제1종 일반주거지역	143.57 11,361.5x-- 11,361.5	143.57	714,000	102,508,980	
<b>합 계</b>								<b>₩851,580,080.-</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 운북동에 소재하는 "금산1C" 북서측에 위치하며, 주변은 '미단시 티' 조성사업구역으로, 현황상 대부분 나지상태임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 진입 가능하고, 인근에 노선버스 정류장이 소재하는 등 대중교통여건은 보통시 됨.

## (3) 형태 및 이용상태

<기호1,2,3>

대체로 등고평탄하게 조성된 사다리형(기호1) 또는 가장형(기호2,3) 토지로서, 현황 주상나 지 상태임.

<기호4>

대체로 등고평탄하게 조성된 부정형의 토지로서, 현황 도로등으로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

<기호1>

본건 남서측으로 소로의 포장도로가 소재함.

<기호2,3>

본건 토지 사면으로 소로의 포장 도로가 소재함.

<기호4>

본건 토지 자체가 도로로 이용중이며, 본건 북서측으로 광대로, 남동측으로 종로인 포장도로와 접함.

# 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) |                |

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

<기호 1>

제1종일반주거지역 , 지구단위계획구역(미단시티 조성사업), 경제자유구역<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

<기호 2,3> 공통

제1종일반주거지역 , 지구단위계획구역(미단시티 조성사업), 경제자유구역<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

<기호 4>

제1종일반주거지역 , 지구단위계획구역(미단시티 조성사업) , 종로1류(폭 20m~25m)(접합) , 종로2류(폭 15m~20m)(접합), 경제자유구역<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

## (6) 제시목록 외의 물건

"평가의견" 참조

## (7) 공부와의 차이

없음.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

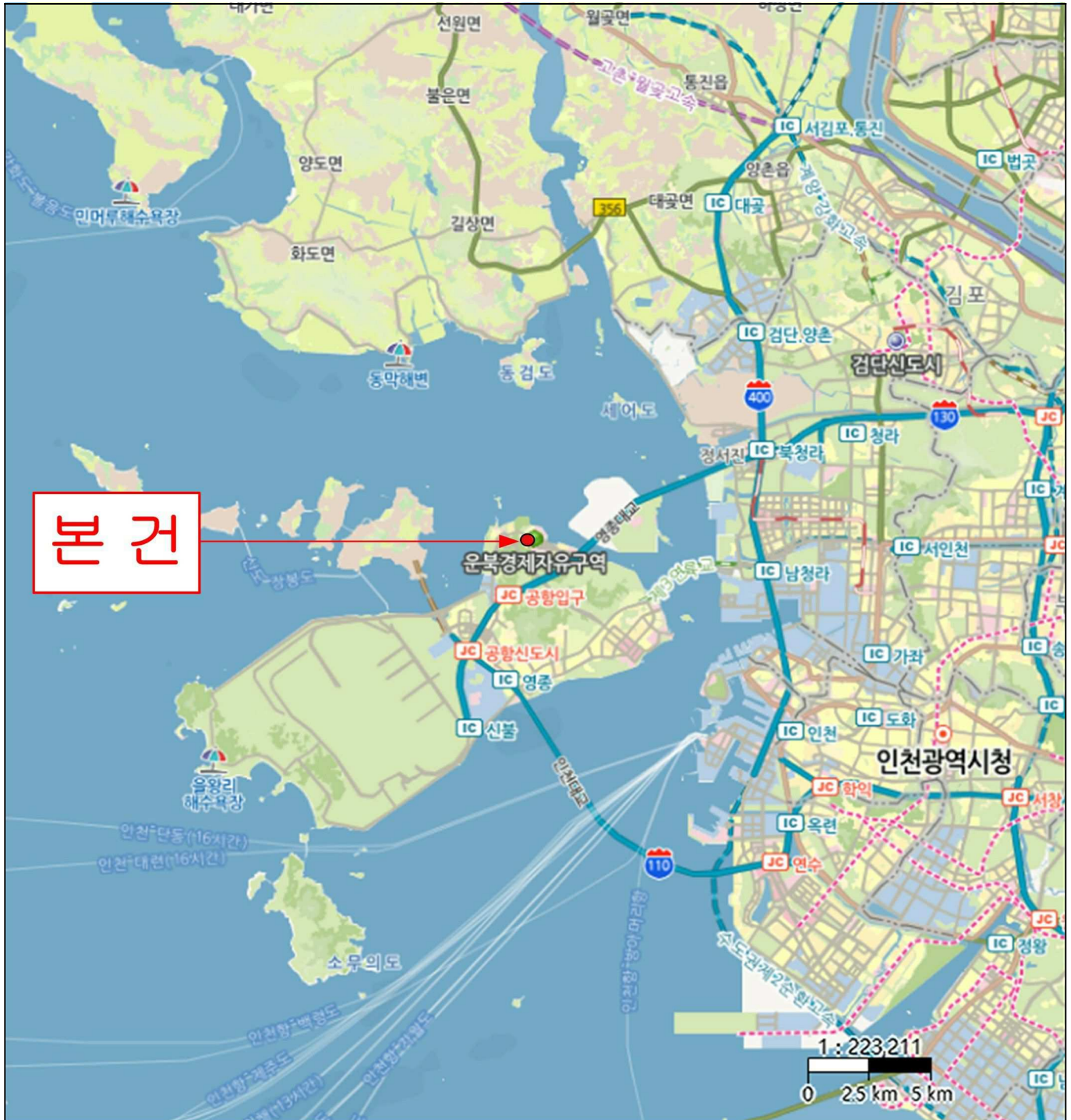
임대관계 : 미상임.

기 타 : 없음.

# 광역 위치도



소재지	인천광역시 중구 운북동 1289-10
-----	----------------------



# 위치도

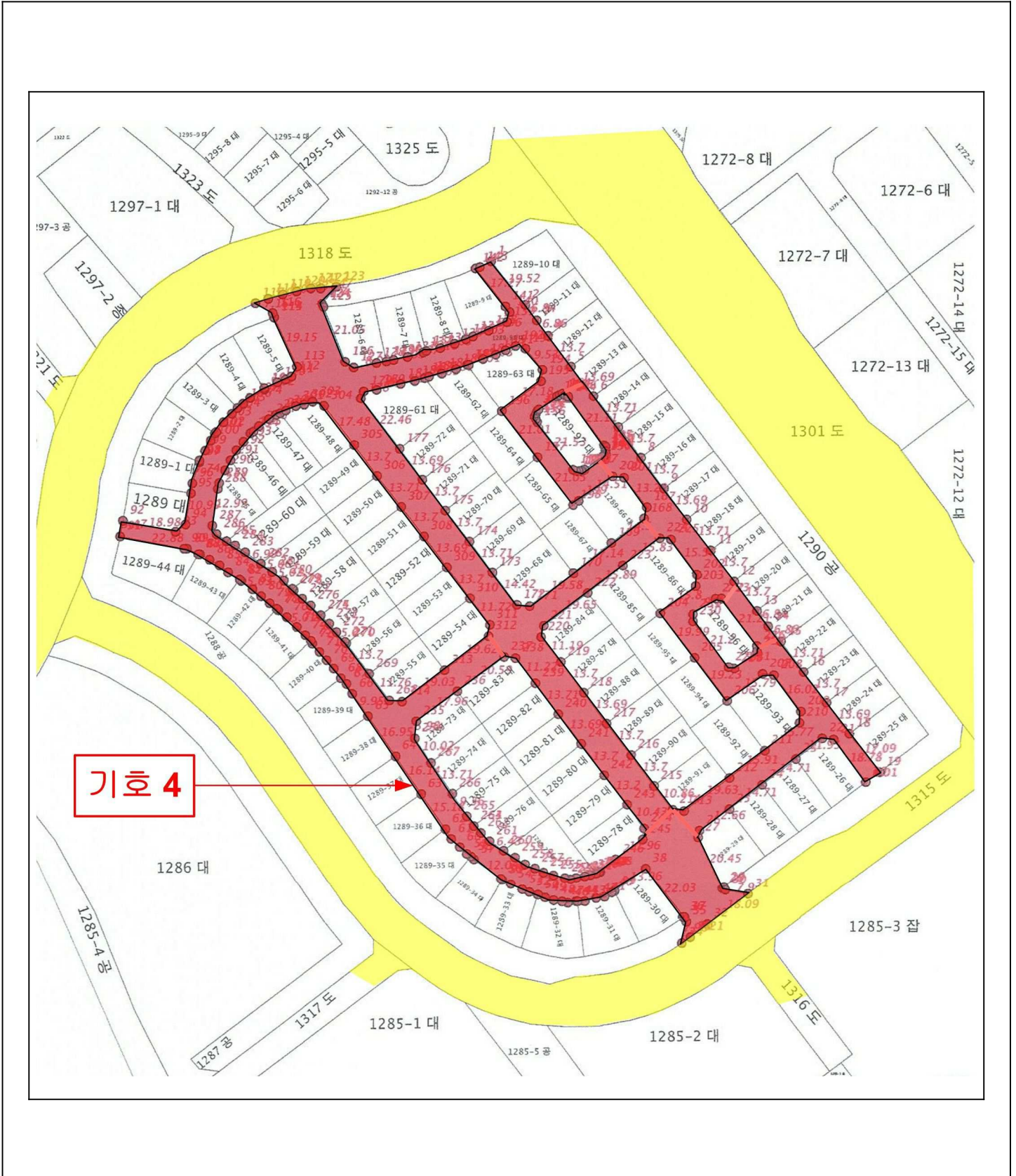


소재지	인천광역시 중구 운북동 1289-10
-----	----------------------





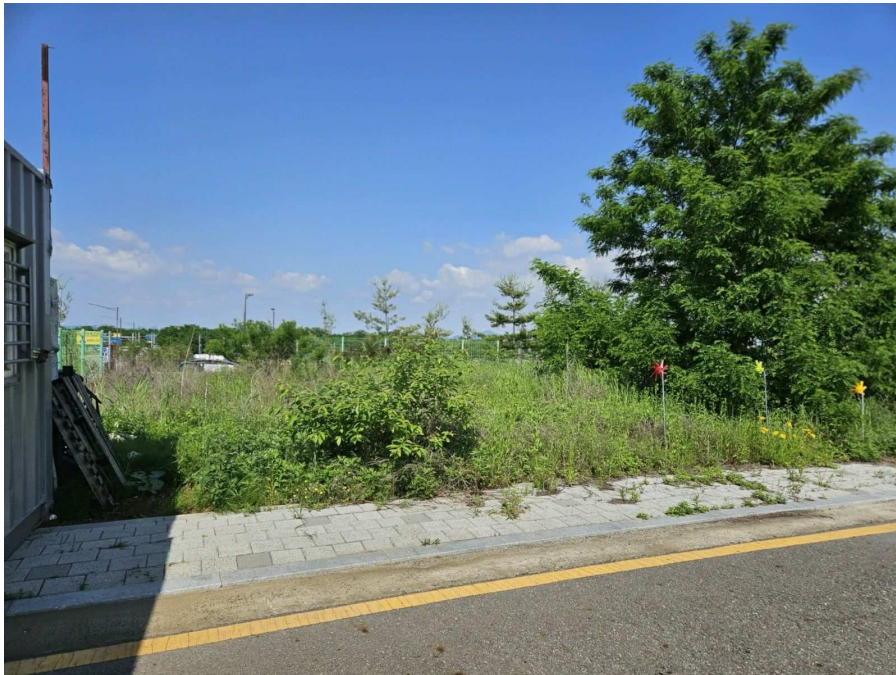
# 지 적 도



# 사 진 용 지



[본건 전경]<기호1> 본건 남측에서 촬영



[본건 전경]<기호1> 본건 남서측에서 촬영

# 사 진 용 지



[본건 전경]<기호2> 본건 북측에서 촬영



[본건 전경]<기호2> 본건 북서측에서 촬영

# 사 진 용 지



[본건 전경]<기호3> 본건 남서측에서 촬영



[본건 전경]<기호3> 본건 남측에서 촬영

# 사 진 용 지



[본건 전경]<기호4> 본건 내부에서 촬영



[본건 전경]<기호4> 본건 북서측에서 촬영