

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 윤희열 소유물건(2025타경509919)

의뢰인: 인천지방법원  
사법보좌관 김선형

감정평가서번호: SE020250623-004



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.

서해감정평가사사무소

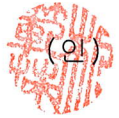


# (토지)감정평가표

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

감정평가사  
박범수

*Handwritten signature and initials*



감정평가액	삼익사천삼백구십팔만원정 (₩343,980,000.-)			
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 김선형	감정평가 목적	법원경매	
제출처	인천지방법원 경매12계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	윤효열 (2025타경509919)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.06.24	2025.06.24	2025.06.25

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	117	토지	117	-	343,980,000
	이	하	여	백		
합계					₩343,980,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 중구 신흥동1가 소재 “송도중학교” 남동측 인근에 위치하는 부동산(주거나지)으로서 인천지방법원의 부동산임의경매를 목적으로 하는 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가 조건

(1) 본건 대상물건에 대한 감정정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치” 를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

(2) 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 기준시점

본건 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 가격조사를 완료한 날자인 2025.06.24일임.

### 4. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사 착수일은 2025년06월24일자이고, 가격조사 완료일은 2025년06월24일이며, 목록표시근거상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사 확인하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 감정평가의 근거 및 방법

- (1) 본건의 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가실무기준」 등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였음.
- (2) 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조제1항에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정·지역요인·개별요인 및 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하되, 규칙 제12조제2항에 따른 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

### 6. 그 밖의 사항

- (1) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등의 사항은 귀 제시목록 등 공부를 기준하였음.
- (2) 본건 대상토지의 개략적인 목측에 의하여 위치 및 인접경계를 확인하고 정확한 위치, 경계 및 면적 등의 확인을 위해서는 정밀측량이 필요함을 참고하시기 바라며, 본건의 감정평가에서는 귀 제시목록을 근거로 공부상 면적을 기준하여 감정평가 하였음.
- 4) 본건 대상토지 신흥동1가 91-28 외 다수의 필지는 기준시점일 현재 지상건축물 철거된 주거나지로서, 주변인 등의 탐문조사에 의하면 2023년6월경에 건물신축공사 예정으로 있었던 토지로서 조사되는바, 이에 따르는 제반 인·허가사항 확인이 요함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 토지가액의 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 토지가격

#### 가. 산출개요

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 평가가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

#### 나. 대상토지 개요

일련 번호	소재지	지 목	면 적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2025년도 개별공시지가 (원/㎡)
1	중구 신흥동1가 91-28	대	117	일반 상업	주거 나지	세로(불)	사다리 평지	775,400

#### 다. 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조제2항제1호에 따라 대상토지의 인근지역에 있는 표준지 중에서 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되고, 지리적으로 가능한 한 가까이 있는 표준지를 선정하였음.

(공시기준일 : 2025. 01. 01)

기 호	소재지	지 목	면 적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	중구 신흥동1가 91-5	대	57.2	일반 상업	단독 주택	세로(불)	사다리 평지	775,400

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 라. 시점수정

시점 수정치 산정방법에는 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조제2항제2호에 따라 「부동산 거래신고에 관한 법률」 제19조에 의거 국토교통부장관이 월별로 조사·발표하는 당해지역의 지가변동 추이가 가장 적절히 반영되어 있는 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였음.

소재지	용도지역	산정기간	변동률(%) (시점수정치)	비 고
인천광역시 중구	주거	2025.01.01~ 2025.06.24	0.510 (1.00427)	2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.280 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.080  ( 1 + 0.00280 ) * ( 1 + 0.00080 * 55/30 ) = 1.00427

※ 2025년 05월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 직전 월의 지가변동률을 연장 적용함.

### 마. 지역요인 비교

대상토지는 비교표준지의 인근에 위치하여 지역요인은 대등함(1.000).

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 바. 개별요인 비교

#### (1) 주택지대의 개별요인

조 건	항목	세 항목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근 조건	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
환경 조건	일조 등, 자연조건, 인근환경 공급시설 및 처리시설의 상태 위험 및 처리시설의 상태	일조, 통풍 등, 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지 이용상황과의 적합성, 상·하수도, 도시가스 변전소·가스탱크·오수처리장 등의 유무, 특고압선 등과의 거리
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등, 접면도로 상태	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 맹지, 방위, 고저, 경사지, 각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

#### (2) 개별요인 비교치 결정

구분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
일련번호1 / : 비교표준지 기호A	1.00	1.00	1.15	1.00	1.00	1.00	1.150
	대상토지는 비교표준지 대비 환경조건(대상토지 신흥동1가 91-28 외 다수의 필지와 일단지 획지인 공동주택 신축예정부지로서 인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성) 등에서 우세함.						

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 사. 그 밖의 요인의 보정

#### (1) 거래사례

[출처 : 감정평가정보체계-한국부동산원]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (원)	거래시점	비고
가	중구 신흥동1가 91-**	대	53.9	일반상업	2,597,403	140,000,000	2023.07.27	토지건물 일괄거래
나	중구 신흥동1가 91-**	대	25.4	일반상업	2,952,756	75,000,000	2023.03.19	토지건물 일괄거래
다	중구 신흥동1가 91-**	대	78.7	일반상업	2,668,361	210,000,000	2023.03.19	토지건물 일괄거래

#### ※ 배분법에 의한 토지단가 산정

[거래가격-(재조달원가(원/㎡)×잔존연수/내용연수)×건물면적(㎡)]/토지면적(㎡)≒토지단가(원/㎡)

(기호가) 구조 : 목조, 용도 : 단독주택. 사용승인일 : -

[140,000,000원 / 53.9㎡ ≒ 2,597,403원/㎡

- 기호가 지상에는 1935년경에 신축된 목조 기와지붕 단층 주택 24.14㎡로서 통상적으로 멸실조건으로 토지에 포함하여 거래된 것으로 조사됨.

(기호나,다) 구조 : 세면부력조, 용도 : 단독주택. 사용승인일 : (나) 1985.06.28. (다) 1984.11.06

기호나 75,000,000원 / 25.4㎡ ≒ 2,952,756원/㎡ 기호다 210,000,000원 / 78.7㎡ ≒ 2,668,360원/㎡

- 기호나,다 지상에는 세면부력조 단층 주택 연면적(연면적 기호나 18.48㎡, 기호다 62.48㎡로서 멸실조건으로 토지에 포함하여 거래된 것으로 조사됨.

#### (2) 평가사례

[출처 : KAPA 감정평가정보조회]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	토지단가 (원/㎡)	평가목적	비고
							기준시점	
라	중구 신흥동1가 91-**	대	53.9	일반상업	주거나지	2,600,000	경매	-
							2025.01.16	
마	중구 신흥동1가 91-1**	대	42.3	일반상업	주거나지	2,430,000	담보	-
							2024.03.26	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (3) 그 밖의 요인 보정 근거 및 필요성

공시지가기준법으로 토지에 관한 감정평가 할 때에 있어서 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항이 있는 경우에 그 밖의 요인의 보정하는 절차로서, 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28.), 대법원판례(1993.09.10 선고 92누16300, 2004.05.14. 선고 2003다38207) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 참작하여 사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정하게 반영하기 위하여 「감정평가에 관한 규칙」 제14조제2항제5호에 따른 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

$$\frac{[\text{사례단가(원/㎡)} \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인(표준지/ 사례)}]}{[\text{표준지공시지가(원/㎡)} \times \text{시점수정치}]}$$

### (4) 그 밖의 요인 보정치 산정

인근지역 내 기준시점과 가까운 사례 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 감정평가 목적, 감정평가조건 또는 기준가치 등이 해당 감정평가와 유사한 사례로서 대상토지의 감정평가에 가장 적합하다고 인정되는 평가사례 기호 “라” 를 선정하였음.

	평가사례 라	시점수정	지역요인	개별요인	산출금액	보정치		
구분	2,600,000	1.00390	1.000	0.980	2,557,937	3,285		
	공시지가 A	시점수정		산출금액				
	775,400	1.00427		778,711				
산정 내역	시점수정	인천광역시 부평구 주거 지가변동률 : 1.00390(2025.01.16-2025.06.24)						
	지역요인	인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함.						
	개별요인	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	격차율
		1.00	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	0.980
	비교표준지는 사례 대비 접근조건(인근대중교통시설과의 거리 및 편의성) 등에서 열세함.							

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

인근지역 내 유사부동산의 거래사례, 평가전례, 인근 부동산 시장상황 등을 고려할 때 감정평가액의 적정성을 기하기 위하여 현실적인 가격수준의 차이를 그 밖의 요인의 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지	용도지역	그 밖의 보정치
기호A	일반상업지역	3.28

### 아. 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	비교 표준지 공시지가(원/㎡)		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	A	775,400	1.00427	1.000	1.150	3.28	2,937,298	2,940,000

※ 상기 적용단가는 「감정평가실무기준」에 따라 토지의 단위면적당 가액은 산정된 ㎡당 가액이 100,000원 이상인 경우로서 유효숫자 셋째자리까지 표시하되, 반올림함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 토지가격

### 가. 산출개요

본건 대상물건과 가격형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

### 나. 비교사례의 선정

「부동산 거래신고에 관한 법률」에 따라 신고된 거래사례 중에서 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정일 가능하고, 대상토지와 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 품등비교가 가능하여 대상토지의 감정평가에 가장 적합하다고 인정되는 거래사례를 선정함.

[출처:감정평가정보체계-한국부동산원]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (원)	거래시점	비고
나	중구 신흥동1가 91-**	대	25.4	일반상업	2,952,756	75,000,000	2023.03.19	토지건물 일괄거래

### 다. 사정보정

사정보정이란 공시지가기준법으로 토지를 감정평가 할 때에 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 거래가격이 적절하지 못한 경우에는 사정보정을 통해 그러한 사정이 없는 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

### 라. 지역요인

본건은 거래사례의 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대등함.(1.000)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 마. 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련 번호	거래단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	
1	나	2,952,756	1.000	1.03204	1.000	1.000	3,047,362	3,050,000

#### 1) 시점수정

거래사례 기호나

인천광역시 부평구 주거지역 지가변동률 : 1.03204(2023.03.19~ 2025.06.24)

#### 2) 개별요인

구분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
일련번호1 / 사례 기호다	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
대상토지는 사례 대비 제반 개별요인은 대체로 대등함.							

### 3. 합리성 검토 및 적용단가의 결정

#### 가. 각 방법에 의한 시산가액

일련 번호	면적 (원/㎡)	공시지가기준법		거래사례비교법		비고
		적용단가 (원/㎡)	가액(원)	적용단가 (원/㎡)	가액(원)	
1	117	2,940,000	343,980,000	3,050,000	356,850,000	-

#### 나. 토지의 감정평가액

일련번호	적용단가 (원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
1	2,940,000	117	343,980,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 다. 시산가액의 검토 및 평가액의 결정의견

상기 감정평가액은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 대상토지의 감정평가액으로 동 규칙 제12조제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의하여 합리성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정함.

# 토지건물 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 신흥동1가	91-28	대	일반상업지역	117	117	2,940,000	343,980,000	주거나지
<b>합 계</b>								<b>₩343,980,000.-</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

본건은 인천광역시 중구 신흥동1가 소재 "송도중학교" 남동측 인근에 위치하고 있으며, 주위는 공동주택, 노후화된 단독주택 등으로 밀집되어 있는 구도심권 주택지역으로서 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근은 불가능하며, 인근 간선도로변으로 버스정류장이 소재하고, 전철역이 근거리에 위치하여 대중교통편은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

정방형에 가까운 사다리형 평지로서 기준시점 현재 주거나지임.

## (4) 인접 도로상태

대상토지 북동측 및 남동측으로 세로(불)의 포장도로에 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역(2017-08-28) , 방화지구, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 특별관리해역(시화호-인천연안(2007.04.16.))<해양환경관리법>

## (6) 제시목록 외의 물건

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

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 이상임.

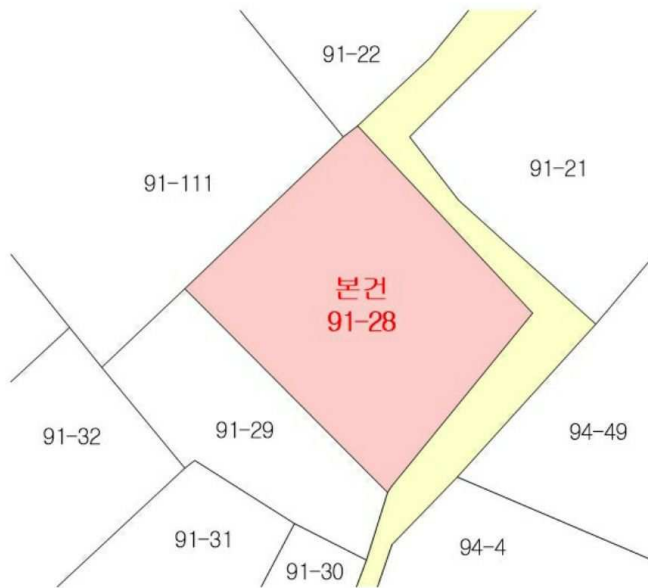
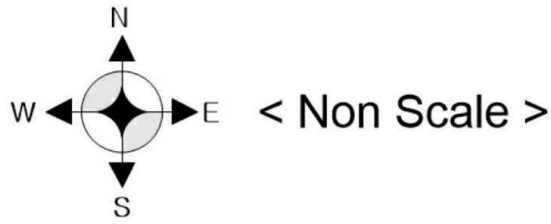
# 위치도



소재지 인천광역시 중구 신흥동1가 91-28



# 지 적 도



범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물2층		제시외건물



( 1 )



( 1 )



( 1 )



( 1 )



# 회 보 서

우)21551 인천광역시 남동구 예술로 270 서해빌딩 3층 (간석동 905-2 )  
E-Mail : seohae25@KAPALAND.CO.KR

TEL. 032-438-0025  
FAX. 0505-182-4005

문서번호 : SE020250623-004

시행일자 : 2025-07-01

수 신 : 인천지방법원 사법보좌관 김선형

참 조 : 경매12계

제 목 : 감 정 의 퇴 에 대 한 회 보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재 · 공람		
	번호				
처리과					
담당자					

1. 저희 서해감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.06.23자 귀 제 『2025타경509919』 호로 의뢰하신 『윤효열  
소유물건(2025타경509919)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 2 부  
2. 청구서 1 부



서해감정평가사사무소



# 수수료 청구서

( 전화 : 032-438-0025, FAX : 0505-182-4005 )

문서번호 : SE020250623-004

수 신 : 인천지방법원  
사법보좌관 김선형 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.06.23 자 귀 제 『 2025타경509919 호로 의뢰하신 『 윤효열 소유물건(2025타경509919) 에 대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

## 청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
평 가 수 수 료	458,702	
실 비	여 비	220,000
	토지조사비	-
	물건조사비	(250,000+293,980,000 x 11/10,000)x 0.8배 ≒ 458,702
	공부발급비	1,790
	기타 실비	4,000
소 계	225,790	
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	684,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	68,400	
합 계	752,400	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	752,400	

붙 임 : 감정평가서 2 부

※ 송 금 처 ※

신한은행 인천광역시청지점 : 100-030-326354(예금주:박범수(서해감정평가사사무소))

서해감정평가사사무소

