

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 양성희 소유물건(2024타경17177)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 최재호

감정평가서번호: 정현20250506

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.

정현감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

유 영 옥

| | | | | | | |
|----------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|------------|-------------------------|----------------|--------------|
| 감정평가액 | 일억사천오백사십육만사천원정(₩145,464,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 인천지방법원 사법보좌관 최재호 | | 감정평가 목적 | 법원경매 | | |
| 제출처 | 인천지방법원 경매26계 | | 기준가치 | 시장가치 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 양성희(2024타경17177) | | 감정평가 조건 | - | | |
| 목록표시 근거 | 귀 제시목록 | | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| 기타 참고사항 | - | | 2025.05.28 | 2025.05.23 ~ 2025.05.28 | 2025.05.28 | |
| 감 정 평 가 내 용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
| | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | 토지 | 12,785.52 302x----- 50,434 이 | 토지 | 76.56 하 여 | 1,900,000 백 | 145,464,000 |
| | 합계 | | | | | ₩145,464,000 |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 | | | | | | |
| " 별 지 참 조 " | | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 평가개요

1. 평가목적

본건은 인천광역시 남동구 남촌동 소재 “남촌초등학교” 남측 인근에 위치한 부동산 (토지)에 대한 인천지방법원의 경매 목적의 감정평가임.

2. 대상 물건의 개요

| 기호 | 소재지 | 지목 | 면적 (㎡) | 이용상황 | 용도지역 | 도로교통 | 형상 지세 | 개별공시지가 (원/㎡) (2025년) |
|----|-----------|----|-------------------|------|------|-------|-----------|----------------------|
| 1 | 남촌동 573-3 | 임야 | 302 중 76.56 | 다세대 | 2종일주 | 세로(가) | 부정형 평지 | 992,300 |

3. 평가기준 및 기준가치

가. 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련규정과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

나. 본건은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 평가하였음.

4. 기준시점

본 평가의 기준시점은 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.05.28.로 함.

5. 실시조사기간

본 평가의 실시조사기간은 2025.05.23.~2025.05.28.임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 평가방법

- 가. 본건 토지는 대상토지와 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 “공시지가기준법”으로 평가하되, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 “거래사례비교법”에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.
- 나. 본건 토지는 수인 공유의 토지로서 전체면적을 기준으로 평가하되, 이를 지분비율(50434분의 12785.52: 양성희 지분)에 의해 사정평가하였음.
- 다. 본건 지상에는 후첨 “사진용지”에서 보는 바와 같이 제시외 건물(철근콘크리트조 슬래브지붕 지하1층 지상4층 다세대주택)이 소재하는 바, 이로 인해 소유권 행사를 제한받는 경우의 감정평가액을 토지 감정평가명세표 비교란에 병기하였으니 경매 진행시 참조하시기 바람.

7. 기타사항

본건의 위치와 지적경계는 지적도 및 위성사진 등에 의해 확인된 것으로, 정확한 지적경계 확인을 위해서는 지적측량을 요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 토지가격의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 평가

(1) 비교표준지의 선정

가. 선정기준

인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하였음.

나. 비교표준지 내역

(공시기준일: 2025. 01. 01)

| 기호 | 소재지 | 지목 | 면적(㎡) | 이용상황 | 용도지역 | 도로 교통 | 형상 지세 | 공시지가 (원/㎡) |
|----|--------------|----|-------|------|------|----------|-----------|---------------|
| #1 | 남촌동 257-7 | 대 | 380 | 다세대 | 2종일주 | 소로각지 | 사다리 평지 | 1,187,000 |

(2) 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였음.

비교표준지가 소재하는 인천광역시 남동구 주거지역의 2025.01.01 ~ 2025.05.28 기간 동안의 지가변동률은 0.374%임.(1.00374)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(인천광역시 남동구 주거지역)

| 기 간 | 지가변동률 | 비 고 |
|--------------------------------|----------------------|---|
| 2025.01.01~2025.04.30 | 0.284% | 2025년 1월~4월 지가변동률 |
| 2025.04.01~2025.04.30 | 0.096% | 2025년 4월 지가변동률 |
| 누 계 (2025.01.01~2025.05.28) | 0.374% (1.00374배) | $(1+0.00284) \times (1+0.00096 \times 28/30)$ |

※ 2025년 5월 이후 지가변동률의 미발표로, 2025년 4월 지가변동률을 연장적용하였음.

(3) 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 대등함.(1.000)

(4) 개별요인 비교

가. 개별요인 비교항목

| 조 건 | 항목 |
|-------|---------------------------------|
| 가로조건 | 가로의 폭, 구조, 계통 등 |
| 접근조건 | 교통시설, 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성 등 |
| 환경조건 | 일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태 등 |
| 획지조건 | 면적, 접면너비, 형상, 고저, 접면도로 상태 등 |
| 행정적조건 | 행정상의 규제 정도 |
| 기타조건 | 장래의 동향, 기타 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 개별요인 격차율의 결정

| 기 호 | 비교 표준지 | 가로 조건 | 접근 조건 | 환경 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | 격차율 | 비 고 |
|---|-----------|----------|----------|----------|----------|-----------|----------|-------|-----|
| 1 | #1 | 0.97 | 1.00 | 1.00 | 0.93 | 0.99 | 1.00 | 0.893 | - |
| · 본건은 표준지와 비교하여 가로조건(가로의 계통 등), 획지조건(형상 등) 및 행정적 조건(지목 등) 측면에서 열세임. | | | | | | | | | |

(5) 그 밖의 요인의 보정

가. 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 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적절히 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

나. 그 밖의 요인 보정치 산식

$$\frac{\text{사례 기준 표준지 가격(사례 가격} \times \text{사정보정)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교}}{\text{기준시점 현재 표준지 가격(표준지 공시지가} \times \text{시점수정)}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 인근 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회)

| 기호 | 소재지 | 지목 | 면적 (㎡) | 용도지역 (이용상황) | 토지단가 (원/㎡) | 평가목적 |
|----|--------------|----|-----------|----------------|---------------|------------------|
| | | | | | | 기준시점 |
| *1 | 남촌동 247-* | 대 | 258 | 2종일주 (단독주택) | 1,830,000 | 경매 2024.08.27 |
| *2 | 남촌동 264-* | 대 | 235 | 2종일주 (주거나지) | 1,950,000 | 담보 2024.02.02 |
| *3 | 남촌동 573-* | 임야 | 41.516 | 2종일주 (다세대) | 1,860,000 | 경매 2025.04.22 |

라. 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서 등)

| 기호 | 거래시점 | 소재지 | 용도지역 (지목) | 토지면적 (㎡) | 건물면적 (㎡) | 거래가격 (원) | 단가 (원/㎡) |
|----|------------|--------------|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| a | 2023.05.26 | 남촌동 561-* | 2종일주 (대) | 183 | 356.88 | 600,000,000 | - |

마. 비교사례의 선정

인근 평가사례 및 거래사례 중 본건 및 표준지와 용도지역이 같거나 비슷하고, 가까운 거리에 위치하며, 물적 유사성이 인정되는 평가사례 기호 *1을 선정하여 표준지와 비교하였음.

| 기호 | 소재지 | 지목 | 면적 (㎡) | 용도지역 (이용상황) | 토지단가 (원/㎡) | 평가목적 |
|----|--------------|----|-----------|----------------|---------------|------------------|
| | | | | | | 기준시점 |
| *1 | 남촌동 247-* | 대 | 258 | 2종일주 (단독주택) | 1,830,000 | 경매 2024.08.27 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 평가사례 기준 표준지 가격

| 평가사례 *1 토지단가 (원/㎡) | 시점 수정 | 지역 요인 | 개별요인 | | | | | | | 산정단가 (원/㎡) (표준지 #1) |
|-----------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|----------|---------|---------------------------|
| | | | 가로 조건 | 접근 조건 | 환경 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | 격차 율 | |
| 1,830,000 | 1.00773 | 1.000 | 1.05 | 1.00 | 1.00 | 1.10 | 1.00 | 1.00 | 1.155 | 2,129,989 |

※ 시점수정 : 2024.08.27 ~ 2025.05.28. 인천광역시 남동구 주거지역 지가변동률.(1.00773)

※ 지역요인 : 평가사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.000)

※ 개별요인 : 비교표준지는 평가사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 및 계통 등)과 획지 조건(형상 및 평가사례의 일부 현황 도로 등) 측면에서 우세함.(1.155)

사. 기준시점 현재 표준지 가격

| 비교표준지 | | 시점수정 | 산정단가(원/㎡) |
|-------|-----------|---------|-----------|
| 기호 | 공시지가(원/㎡) | | |
| #1 | 1,187,000 | 1.00374 | 1,191,439 |

※ 시점수정 : 2025.01.01 ~ 2025.05.28. 인천광역시 남동구 주거지역의 지가변동률.
(1.00374)

아. 그 밖의 요인 보정치

| 비교표준지 기호 | 평가사례 기준 표준지 가격 (원/㎡) | 기준시점 현재 표준지 가격 (원/㎡) | 그 밖의 요인 격차율 | 비고 |
|-------------|----------------------------|----------------------------|----------------|----|
| #1 | 2,129,989 | 1,191,439 | 1.7877 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

자. 그 밖의 요인 보정치의 결정

인근지역 거래사례, 평가사례, 인근 유사토지의 지가수준 및 평가목적 등을 참작하여 그 밖의 요인을 79% 상향보정함.(1.79)

(6) 공시지가기준법에 의한 시산가액

| 기호 | 공시지가 (원/㎡) | 시점 수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 그 밖의 요인 | 산출단가 (원/㎡) | 적용단가 (원/㎡) | 비 고 |
|----|---------------|----------|----------|----------|------------|---------------|---------------|-----|
| 1 | 1,187,000 | 1.00374 | 1.000 | 0.893 | 1.79 | 1,904,480 | 1,900,000 | - |

2. 거래사례비교법에 의한 평가

(1) 거래사례의 선정

본건의 거래사례비교법에 의한 시산가액을 구하기 위하여, 대상토지와 용도지역이 같거나 비슷하고, 물적 유사성이 인정되는 거래사례 기호 a를 비교사례로 선정하였음.

| 기호 | 거래시점 | 소재지 | 용도지역 (지목) | 토지면적 (㎡) | 건물면적 (㎡) | 거래가격 (원) | 단가 (원/㎡) |
|----|------------|--------------|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| a | 2023.05.26 | 남촌동 561-* | 2종일주 (대) | 183 | 356.88 | 600,000,000 | 2,201,743 |

※ 거래단가 : $(600,000,000 - 1,200,000 \times (24/50) \times 283.76 - 800,000 \times (23/40) \times 73.12) \div 183 \approx 2,201,743(\text{원}/\text{㎡})$

: 위 거래사례 토지 지상에는 사용승인일이 1996년 9월 24일인 철근콘크리트조 및 강구조 스라브지붕 지상4층 근린생활시설 및 단독주택(1층 철근콘크리트조: 108.77㎡, 2층 철근콘크리트조: 92.67㎡, 3층 철근콘크리트조: 82.32㎡, 4층 강구조: 73.12㎡)이 소재하는 바(4층 73.12㎡는 2005년 6월 15일 증축됨), 배분법에 의해 총거래가격에서 건물가격에 해당하는 금액을 공제하여 토지의 거래단가를 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 사정보정

사정보정이란 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나, 거래당사자가 시장 사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 정상적인 거래로 판단되는 바, 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
(1.000)

(3) 시점수정

시점수정은 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우 거래가격을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업으로, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 용도지역별 지가변동률을 적용하였음.
인천광역시 남동구 주거지역의 2023.05.26 ~ 2025.05.28 기간 동안의 지가변동률은 2.410%임.(1.02410)

(인천광역시 남동구 주거지역)

| 기 간 | 지가변동률 | 비 고 |
|--------------------------------|----------------------|---|
| 2023.05.01~2023.05.31 | 0.098% | 2023년 5월 지가변동률 |
| 2023.06.01~2023.06.30 | 0.105% | 2023년 6월 지가변동률 |
| 2023.07.01~2023.07.31 | 0.095% | 2023년 7월 지가변동률 |
| 2023.08.01~2023.08.31 | 0.094% | 2023년 8월 지가변동률 |
| 2023.09.01~2023.09.30 | 0.099% | 2023년 9월 지가변동률 |
| 2023.10.01~2023.10.31 | 0.069% | 2023년 10월 지가변동률 |
| 2023.11.01~2023.11.30 | 0.074% | 2023년 11월 지가변동률 |
| 2023.12.01~2023.12.31 | 0.075% | 2023년 12월 지가변동률 |
| 2024.01.01~2024.12.31 | 1.388% | 2024년 지가변동률 |
| 2025.01.01~2025.04.30 | 0.284% | 2025년 1월~4월 지가변동률 |
| 2025.04.01~2025.04.30 | 0.096% | 2025년 4월 지가변동률 |
| 누 계 (2023.05.26~2025.05.28) | 2.410% (1.02410배) | $(1+0.00098 \times 6/31) \times 1.00105 \times 1.00095$ $\times 1.00094 \times 1.00099 \times 1.00069 \times 1.00074$ $\times 1.00075 \times 1.01388 \times 1.00284$ $\times (1+0.00096 \times 28/30)$ |

※ 2025년 5월 이후 지가변동률의 미발표로, 2025년 4월 지가변동률을 연장적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 지역요인 비교

본건과 거래사례는 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 대등함.(1.000)

(5) 개별요인 비교

가. 개별요인 비교항목

| 조 건 | 항 목 |
|-------|---------------------------------|
| 가로조건 | 가로의 폭, 구조, 계통 등 |
| 접근조건 | 교통시설, 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성 등 |
| 환경조건 | 일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태 등 |
| 획지조건 | 면적, 접면너비, 형상, 고저, 접면도로 상태 등 |
| 행정적조건 | 행정상의 규제 정도 |
| 기타조건 | 장래의 동향, 기타 |

나. 개별요인 격차율의 결정

| 기 호 | 거래 사례 | 가로 조건 | 접근 조건 | 환경 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | 격차율 | 비 고 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|--------|-------|-------|-----|
| 1 | a | 0.97 | 1.00 | 0.94 | 0.95 | 0.99 | 1.00 | 0.858 | - |
| · 본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 계통 등), 환경조건(인근환경 등), 획지조건(형상 등) 및 행정적 조건(지목 등) 측면에서 열세임. | | | | | | | | | |

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액

| 기호 | 사례단가 (원/㎡) | 사정 보정 | 시점 수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 산출단가 (원/㎡) | 적용단가 (원/㎡) | 비 고 |
|----|------------|-------|---------|-------|-------|------------|------------|-----|
| 1 | 2,201,743 | 1.000 | 1.02410 | 1.000 | 0.858 | 1,934,623 | 1,930,000 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지평가액의 결정

(1) 시산가액의 검토

| 기호 | 면적 (㎡) | 적용단가(원/㎡) (공시지가기준평가법) | 적용단가(원/㎡) (거래사례비교법) |
|----|----------------|--------------------------|------------------------|
| 1 | 302 중 76.56 | 1,900,000 | 1,930,000 |

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

(2) 토지평가액의 결정

| 분류 | 적용단가(원/㎡) | 지분면적(㎡) | 감정평가액(원) | 비 고 |
|-------|-----------|---------|--------------------|------------------------------|
| 기호(1) | 1,900,000 | 76.56 | 145,464,000 | 지분비율: 50434분의 12785.52 |

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 남동구 남촌동 | 573-3 | 임야 | 제2종 일반주거지역 | 12,785.52 302x----- 50,434 | 76.56 | 1,900,000 | 145,464,000 | 소유권 행사를 제한받는 경우의 감정 평가액: 101,824,800 원 현황 "대" 양성희 지분 |
| 합 계 | | | | | | | | ₩145,464,000.- | |
| | | | | 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 남동구 남촌동 소재 "남촌초등학교" 남측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 공동주택 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있는 지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하며, 인근에 노선버스 정류장이 소재하는 등 전반적인 대중교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

부정형의 토지로서, 현황 "다세대주택"의 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 남측 및 북측으로 세로의 포장도로가 각각 개설되어 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(2013-03-08)((문의: 남동구 환경보전과 032-453-2343))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(문의: 인천동부교육지원청 평생교육건강과 460-6086)<교육환경 보호에 관한 법률>, 정비구역(2022-12-05)<도시 및 주거환경정비법>, 준보전산지<산지관리법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(6) 제시목록 외의 물건

본건 지상에는 제시외 건물(철근콘크리트조 슬래브지붕 지하1층 지상4층 다세대주택)이

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) | |

소재하는 바, 이로 인해 소유권 행사를 제한받는 경우의 감정평가액을 토지 감정평가명세표 비교란에 병기하였음.

(7) 공부와의 차이

본건의 공부상 지목은 "임야"이나, 현황 "대"임..

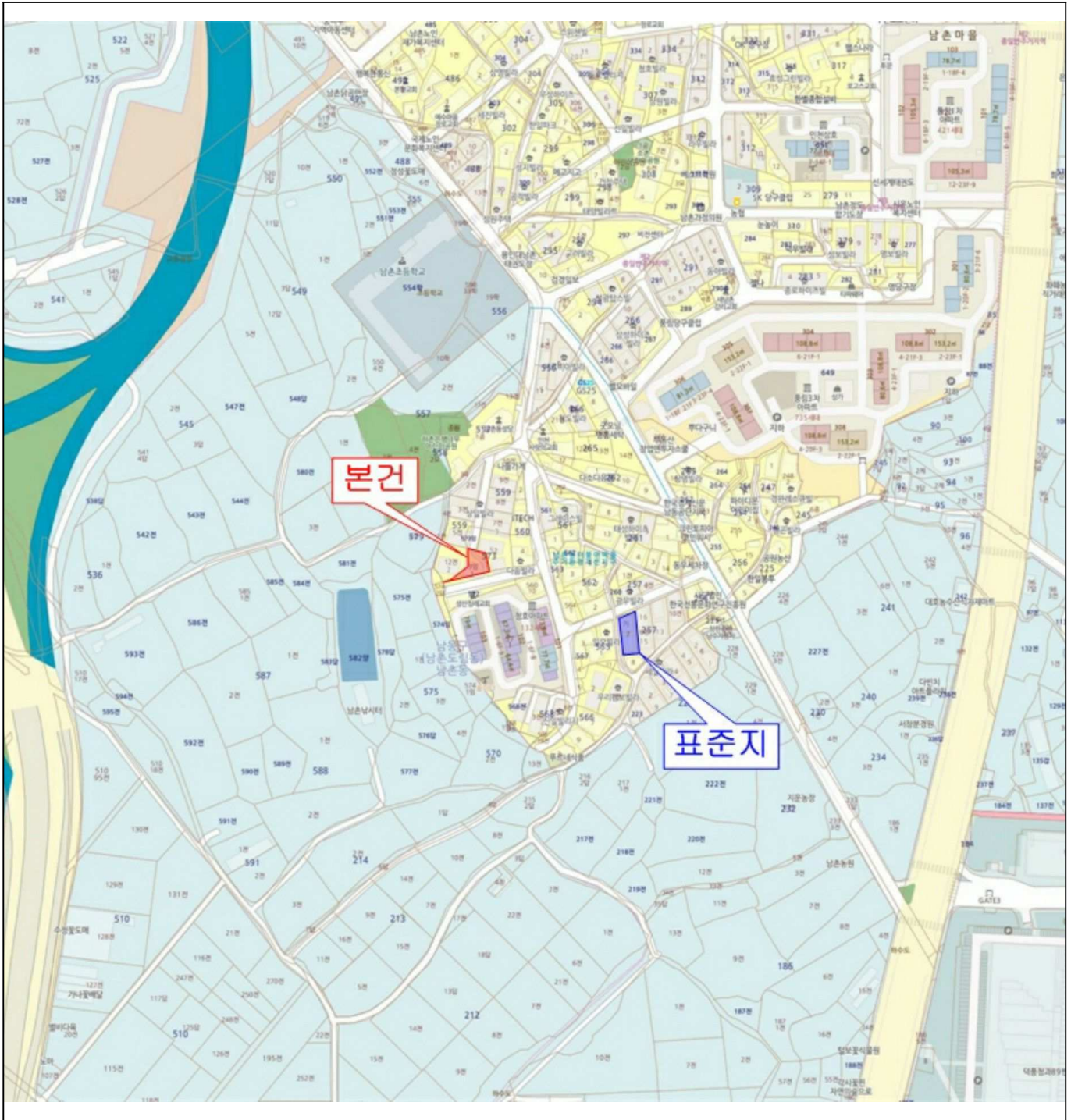
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

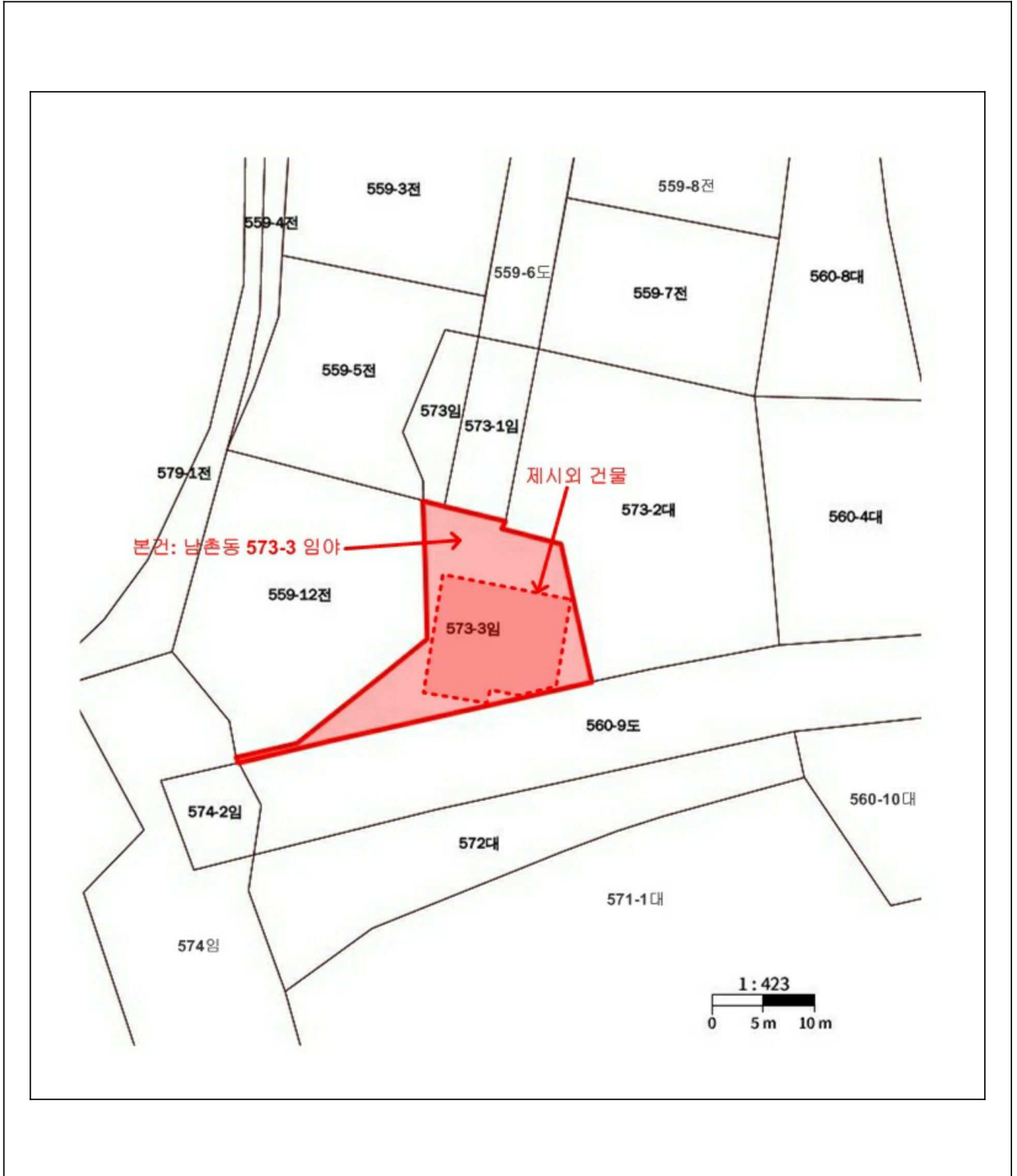
위치도



소재지 인천광역시 남동구 남촌동 573-3



지 적 개 황 도



사 진 용 지

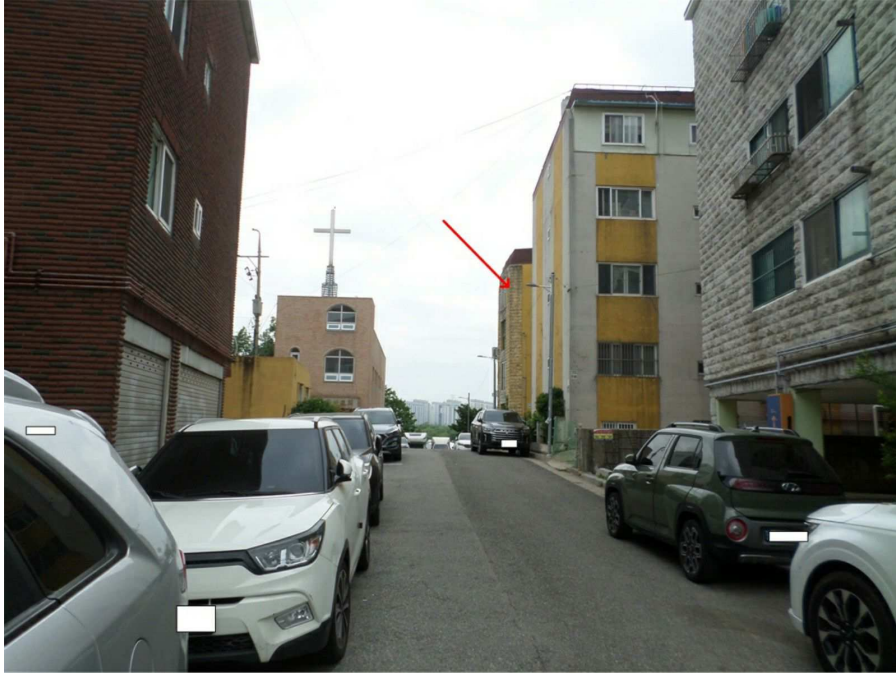


본건 전경

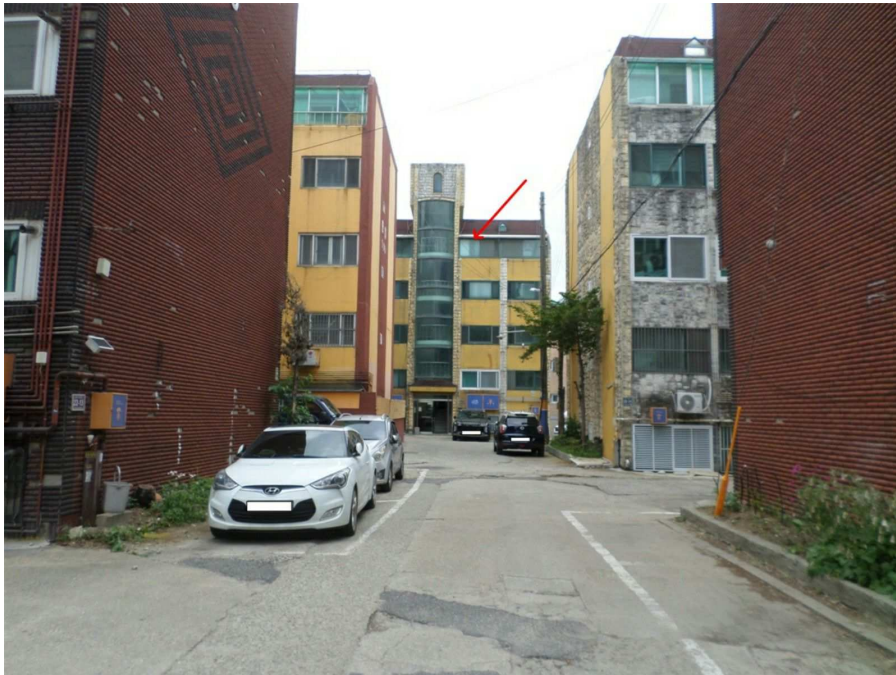


본건 전경

사 진 용 지



주위 환경



주위 환경