감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 허정준 소유물건(2025타경138)

의 뢰 인: 인천지방법원 사법보좌관 김선형

감정평가서번호: AC0009-25

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.

안병철감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

안 병 철

감정평가액	육억칠백팔십육만삼천원정(₩607,863,000.-)				
의 뢰 인	인천지방법원 사법보좌관 김선형	감정평가 목 적	법원경매		
제 출 처	인천지방법원 경매12계	기준가치	시장가치		
소 유 자 (대상업체명)	허정준 (2025타경138)	감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간		작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.01.27	2025.01.25 ~ 2025.01.27		2025.01.31

감정평가내용	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	1,689	토지	1,689	352,000	594,528,000
	제시외 건물	381	제시외 건물	381	35,000	13,335,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩607,863,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 인천광역시 중구 을왕동 소재 “늙목마을” 남서측 인근에 위치하고 있는 부동산(토지)에 대한 인천지방법원의 경매목적을 위한 감정평가 건임.

2. 감정평가 근거 및 기준

1) 감정평가 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」,「감정평가 실무기준」등 관련규정 및 감정평가 제 이론에 의거 감정평가 하였음.

2) 감정평가 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 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 감정평가액을 결정하였음.

3. 실지조사 실시기간 및 기준시점

본건은 2025년 01월 25일 및 01월 27일 실지조사를 실시하여 대상물건의 이용상황 및 가격수준 등을 조사·확인하였으며, 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 01월 27일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가액 결정의 방법

가. 감정평가방법

평가방식	평가방법	평가방법의 개요
원가방식	원가법	원가법이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등를 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 의미함.
비교방식	거래사례비교법	거래사례비교법이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.
	공시지가기준법	공시지가기준법이란 감정평가의 대상이 된 토지와 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 감정평가방법을 말함.
수익방식	수익환원법	수익환원법이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 감정평가방법의 결정

본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」제4조 제1항 등에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

5. 그 밖의 사항(기타 참고사항)

1) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 및 이용상황, 물건의 종류 및 수량 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거 하였으며, 본건 평가시 인용한 거래사례 및 평가전례 등은 개인정보보호 관계로 표기시 세부지번은 **처리하였음.

2) 본건 토지의 위치 확인 및 인접 토지와의 지적경계는 개략적인 측정(지적도 및 목측, 위성지도 등)에 의거 하였는바, 추후 인접 토지와의 정확한 지적경계 등에 대하여 측량을 요하는 상태인 점 등을 경매진행시 유의하시기 바람.

3) 본건 기호(1) 토지상에는 별지 "지적 및 건물개황도, 사진용지"와 같이 제시외 건물(비닐하우스) 3개동이 소재하고 있는바, (ⅰ)평가목적을 고려하여 개략적인 측정에 의거, 현상 및 이용상태 등을 참작하여 평가하였으며, (ⅱ)토지는 제시외 건물에 이에 구애됨이 없이 평가하였으며, (ⅲ)제시외 건물이 경매대상에서 제외되어 본건 토지가 소유권 행사를 제한받는 상태로의 그 가액은 아래와 같음.

기호	정상토지 평가액	제한받는 가액	제한받는상태의 토지평가액
(1)	516,736,000	51,673,600	465,062,400

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 토지의 감정평가액 산정

가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 평가 개요

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 공시지가기준법으로 감정평가액을 산정함

2. 대상토지의 현황

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2024년 개별공시지가(원/㎡)
1	을왕동 445	전	1,468	전	자연녹지	맹지	부정형 완경사	258,000
2	을왕동 447	전	221	전	자연녹지	맹지	부정형 완경사	258,000

3. 비교표준지의 선정

가) 비교표준지 공시지가 (공시기준일: 2024.01.01)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
A	을왕동 434	전	856	전	자연녹지	세로(가)	부정형 완경사	304,300

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 비교표준지 선정 및 그 사유

『감정평가에 관한 규칙』제14조 제2항에 의하여 비교표준지는 평가대상토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황 및 주위환경 등이 같거나 비슷하여 비교성이 인정되는 상기 **표준지(A)**를 선정함.

4. 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정함.

기 간	지가변동률	비 고
2025.01.01 ~ 2025.01.27	0.103% (1.00103)	인천광역시 중구 (녹지) 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.118 (1 + 0.00118 * 27/31) ≒ 1.00103

* 2025년 01월 이후의 지가변동률이 미고시 되어, 2024년 12월의 지가변동률을 연장 적용함.

5. 지역요인 비교

본건은 비교표준지의 인근지역에 위치하고 있어서 지역요인 대등함 (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

조건	항목	세항목
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등
접근조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성
		출하지와의 접근성
환경조건	자연환경	토양, 토질의 양부
		일조, 통풍 등
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
		기타 재해의 위험성
획지조건	규모, 형상 등	면적
		형상
	고저 등	고저 (경사지 등)
		경사의 방향
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도
	토지이용상황	토지이용상황 등
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인 비교치 산정

(대상토지/표준지)

기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조 건	기타 조건	비교치 계
1,2	0.85	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.808
	본건은 표준지 대비하여 가로조건(맹지/세로) 및 획지조건(경사, 형태 등)에서 열세함.						

7. 그 밖의 요인의 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제5호, 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241 - 36538,1991.12.28.), 대법원 판례[2003다 38207판결 (2004.5.14.선고), 2002두 5054판결 (2003.7.15.선고)] 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가전례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 인근지역내 평가전례

(출처: 감정평가정보)

구분	소재지	지목	면적	용도지역	이용상황	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
평가 전례#1	을왕동 45*	전	1,441	자연녹지	전 맹지	372,000	2023.09.**	담보
평가 전례#2	을왕동 39*	답	598	자연녹지	답 맹지	379,000	2023.04.**	경매

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 그 밖의 요인 보정치 산정 :

$$\frac{\text{평가전례로 비준한 기준시점 당시의 비교표준지가격 (전례단가 × 시점수정치 × 지역요인 × 개별요인)}}{\text{기준시점 당시 비교표준지가격 (공지지가 × 시점수정치)}}$$

(가) 비교 사례의 선정

대상토지와 위치적, 물적 유사성이 인정되어 비교가능성이 가장 크다고 사료되는 상기 평가전례 중 평가전례(#1)를 선정함.

(나) 격차율 산정 :

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">표준지(A)
/ 전례(#1)</th><th>사례단가(원/㎡)</th><th rowspan="2">사정
보정</th><th rowspan="2">시점
수정</th><th rowspan="2">지역
요인</th><th rowspan="2">개별
요인</th><th rowspan="2">산정단가
(원/㎡)</th><th rowspan="2">격차율
(≒)</th></tr>
<tr><th>공시지가(원/㎡)</th></tr>
<tr><td rowspan="2">표준지
산정단가</td><td>사례</td><td>372,000</td><td>1.00</td><td>1.02286</td><td>1.00</td><td>1.15</td><td>437,580</td><td rowspan="2">1.43</td></tr>
<tr><td>표준지</td><td>304,300</td><td>1.00</td><td>1.00103</td><td>1.00</td><td>1.00</td><td>304,613</td></tr>
<tr><td rowspan="6">사례기준
표준지
산정단가
산출내역</td><td>사정보정</td><td colspan="7">- 비교사례는 적정하다고 판단되며, 별도의 보정요인 없음 (1.00)</td></tr>
<tr><td>시점수정</td><td colspan="3">- 인천시 중구 녹지지역</td><td colspan="4">2023.09.05 ~ 2025.01.27. : 2.286% (1.02286)</td></tr>
<tr><td>지역요인</td><td colspan="7">- 비교사례는 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함(1.00)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">개별요인</td><td>가로
조건</td><td>접근
조건</td><td>자연
조건</td><td>획지
조건</td><td>행정적
조건</td><td>기타
조건</td><td>개별요인
비교치</td></tr>
<tr><td>1.15</td><td>1.00</td><td>1.00</td><td>1.00</td><td>1.00</td><td>1.00</td><td>1.15</td></tr>
<tr><td colspan="7">표준지는 평가전례(#1) 대비하여 가로조건(세로/맹지)에서 우세함.</td></tr>
</table>

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(다) 그 밖의 요인 보정치의 결정

인근 유사토지의 거래사례, 평가전례 및 인근지역의 지가수준, 평가목적 등을 종합 참작할 때 1.43배를 그 밖의 요인으로 상향 보정함이 타당하다고 판단됨.

8. 공시지가기준법에 의한 시산가격

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1,2	304,300	1.00103	1.00	0.808	1.43	351,963	352,000

※ 적용단가는 100원 단위에서 사사오입하였음

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 평가 개요

대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 토지의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 감정평가액을 산정함.

2. 거래사례의 선정

가) 비교 거래사례의 선정

구분	소재지 지 번	지목	면적	매매 시점	평가단가 (원/㎡)	개별 공시지가 (원/㎡)	목적	용도 지역	비고
거래 사례 #1	을왕동 440-*	임야 (토임)	569	2023. 02.**	432,000	207,400	매매	자연 녹지	세로(가)
	총 매매금액 : 246,000,000(원) / 569.0(㎡) ≒ 432,000(원/㎡)								
거래 사례 #2	을왕동 458-*	대	760	2023. 11.**	421,000	523,900	매매	자연 녹지	세로(가)
	총 매매금액 : 320,000,000(원) / 760(㎡) ≒ 421,000(원/㎡)								

나) 비교 거래사례 선정사유

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정되는 **“거래사례(#1)”**을 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

4. 시 점 수 정

기 간	지가변동률	비 고
2023.02.06 ~ 2025.01.27	2.853% (1.02853)	인천광역시 중구 (녹지) (1 + 0.00039 * 23/28) * (1 + 0.00065) * (1 + 0.00051) * (1 + 0.00096) * (1 + 0.00079) * (1 + 0.00076) * (1 + 0.00138) * (1 + 0.00120) * (1 + 0.00098) * (1 + 0.00173) * (1 + 0.00110) * (1 + 0.01687) * (1 + 0.00118 * 27/31) ≒ 1.02853

5. 지역요인 비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.000)

6. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

조건	항목	세항목
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등
접근조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성
		출하지와의 접근성

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

환경조건	자연환경	토양, 토질의 양부
		일조, 통풍 등
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
		기타 재해의 위험성
획지조건	규모, 형상 등	면적
		형상
	고저 등	고저 (경사지 등)
		경사의 방향
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도
	토지이용상황	토지이용상황 등
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

(2) 개별요인 비교치 산정 (대상토지/거래사례)

기호	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조 건	기타 조건	비교치 계
1,2	0.85	1.00	1.00	0.95	0.97	1.00	0.783
	본건은 거래사례(#1) 대비하여 가로조건(접면도로), 획지조건 (형태, 경사등) 및 행정적 조건(지목)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사례가격 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1,2	432,000	1.02853	1.000	0.783	347,906	348,000

※ 적용단가는 100원 단위에서 사사오입하였음.

다. 토지의 감정평가액 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액(試算價額)

기호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)
1,2	352,000	348,000

2. 토지의 감정평가액

상기 산정된 각 시산가액을 검토한 결과, 양 시산가액 공히 인근지역의 호가 범위내에서 유사하게 산출되었는바, 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 따른 시산가액으로 그 합리성 및 시장성 등이 인정되며, 평가목적 및 인접토지와의 관련성 등을 종합 참작하여, 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 다음과 같이 토지가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)
1,2	을왕동 445 외	1,689	352,000	594,528,000
제시외 건물	을왕동 445	381	35,000	13,335,000
합계				**607,863,000**

* 제시외 건물(ㄱ,ㄴ,ㄷ)은 구조 및 이용상태 등을 고려하여 별지 “토지건물감정평가명세표”와 같이 평가하였음.

토지건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	인천광역시 중구 을왕동	445	전	자연녹지지역	1,468	1,468	352,000	516,736,000	비준가액
2	인천광역시 중구 을왕동	447	전	자연녹지지역	221	221	352,000	77,792,000	비준가액
	소 계							**₩594,528,000**	
	<제시외 건물>								
ㄱ	인천광역시 중구 을왕동	445	(비닐하우스)	철파이프조 비닐지붕	(175)	175	35,000	6,125,000	
ㄴ	인천광역시 중구 을왕동	445	(비닐하우스)	철파이프조 비닐지붕	(175)	175	35,000	6,125,000	
ㄷ	인천광역시 중구 을왕동	445	(비닐하우스)	철파이프조 비닐지붕	(31)	31	35,000	1,085,000	
	소 계							**₩13,335,000**	
	합 계							**₩607,863,000.-**	
				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 중구 을왕동 소재 "늙목마을" 남서측 인근에 위치하며, 농촌부락, 전,답 등의 농경지 및 임야 등이 혼재하는 도심지 인근 농경지역으로서 제반 주위여건 보통임.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량접근 가능하며, 인근에 시내버스정류장 등이 소재하여 대중교통여건은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

완경사 지대의 2필 일단지 부정형 토지로서 계단식으로 조성되어 있으며,
현황 "전"으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

지적도상 맹지로서, 인접필지를 통하여 출입이 가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역, 성장관리계획구역(중구 성장관리계획 결정(변경) 및 지형도면 고시),
장애물제한표면구역(수평표면)<공항시설법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>.

(6) 제시목록 외의 물건

별지 "건물개황도 및 사진용지"와 같이 제시외 건물(농업용 비닐하우스) 3개동이

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)

소재하고 있음.

(7) 공부와의 차이

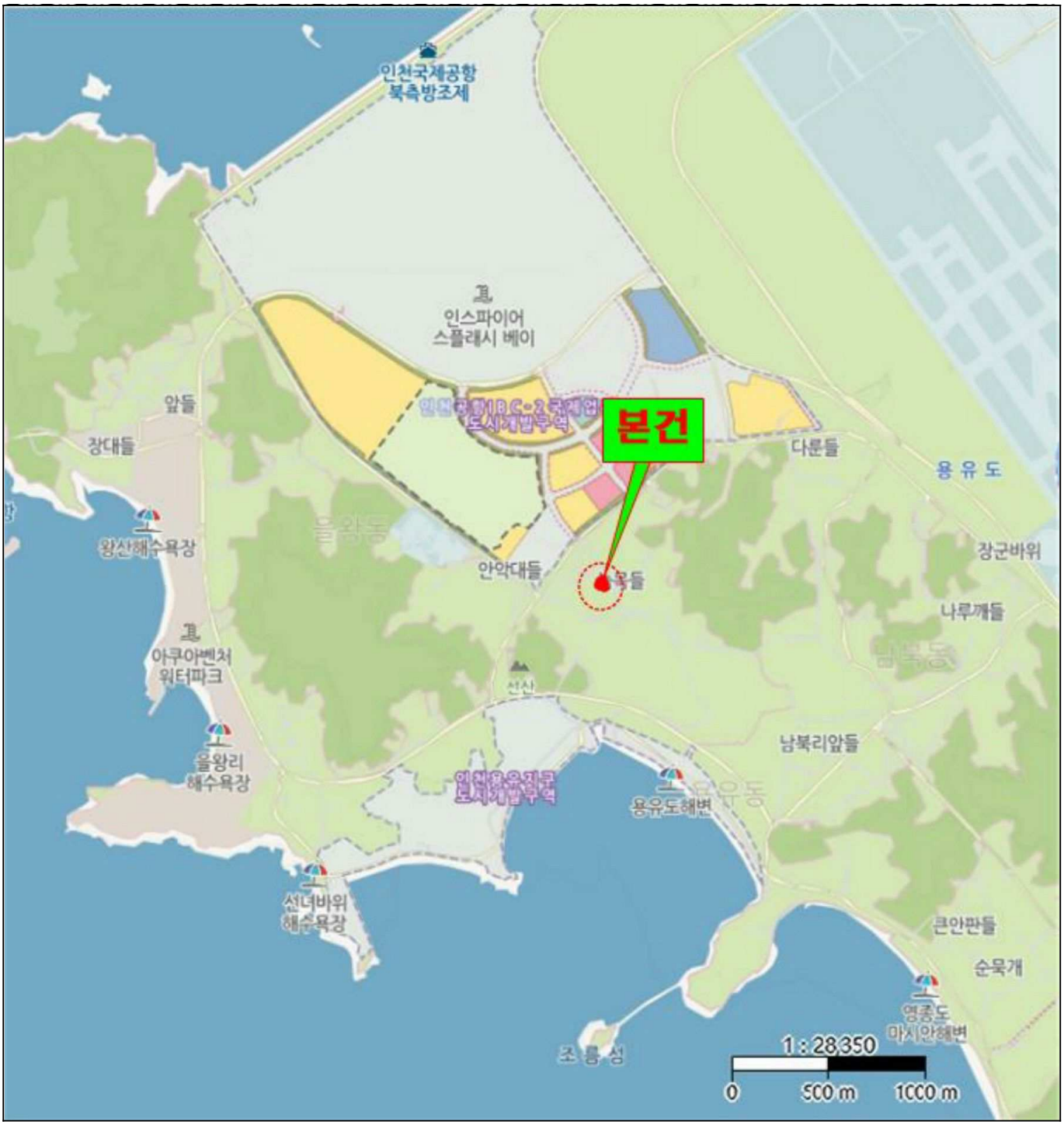
없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

현장조사 당시, 이해관계인 부재 등으로 임대관련사항 및 제시외 건물인 비닐하우스의 소유자 확인이 불가능 하였음.

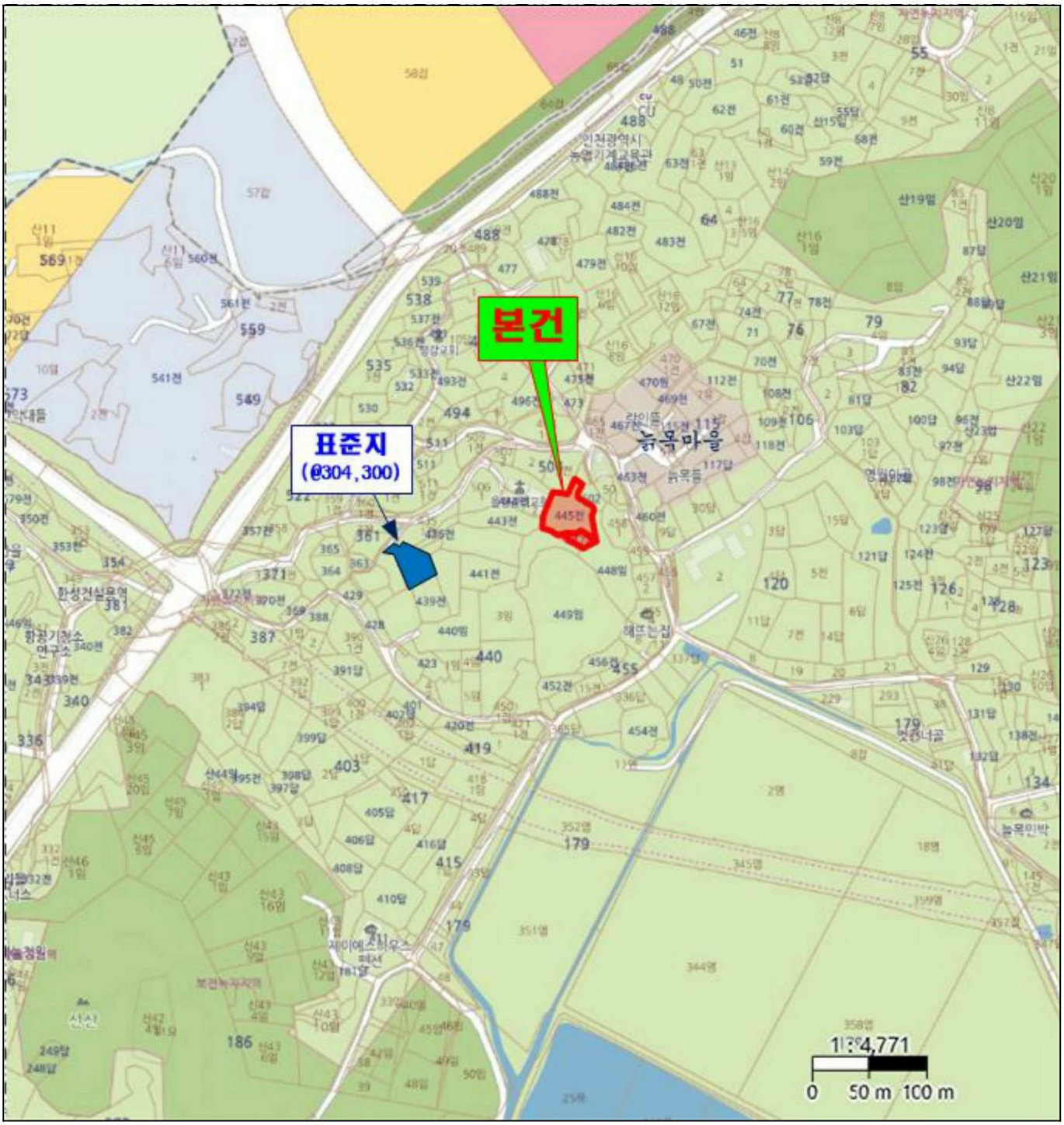
광 역 위 치 도

소 재 지	인천광역시 중구 을왕동 445



위 치 도

소 재 지	인천광역시 중구 을왕동 445 외

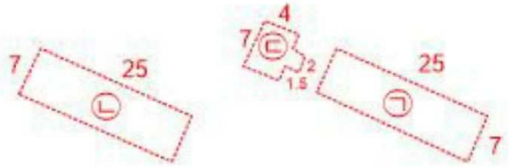


지 적 개 황 도

No Scale

지적개황도

건물개황도



[제시외 건물]
기호(ㄱ) 철파이프조 농업용 비닐하우스 약 175㎡
기호(ㄴ) 철파이프조 농업용 비닐하우스 약 175㎡
기호(ㄷ) 철파이프조 농업용 비닐하우스 약 31㎡

:

:

:

: