

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 조성복 소유물건(2025타경507302)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 오재홍

감정평가서번호: KI경토15021713



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.

K-land감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
김 일 환

(인)

감정평가액	삼익팔천이백삼십팔만구천육백오십원정 (₩382,389,650.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 오재홍		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	조성복 (2025타경507302)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.02.28	2025.02.24 ~ 2025.02.28	2025.03.04	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1 15,823 × - 6 이	토지	2,637.17 하 여	145,000 백	382,389,650
	합계					₩382,389,650
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건 감정평가는 인천광역시 서구 검암동 소재 “검암역(인천2호선)” 북동측 경인아라뱃길 윗편에 위치(직선거리 약500미터)하는 부동산(토지, 임야)에 대한 인천지방법원의 (임의)경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 감정평가 대상물건(토지)의 개요(귀 제시목록 등)

인천광역시 서구 시천동									
기호	지번	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2024년 공시지가 (원/㎡)	비고
1	86-150	15,823.0 × 1/6	임야	개발제한 자연녹지	자연림	맹지	부정형 완경사	84,900	조성복 (1/6)

※ 본건 토지는 이해경 등 6인의 공유지분 토지로서, 이 중 “조성복” 지분 전부에 대한 감정평가임.

3. 기준시점

감정기준일은 대상물건에 대한 가격조사완료일인 2025.02.28일을 기준하였음.

4. 감정평가의 기준 및 방법

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

가. 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률(이하 감정평가법)」 및 「감정평가에 관한 규칙(이하 감칙)」 등 관계법령과 감정평가의 일반적인 이론에 근거하여 평가하였음.

나. 본건은 「감칙」 제2조 제1호의 “시장가치” 를 기준으로 평가하였음.

다. 본건은 토지에 대한 평가로서 「감정평가법」 제3조 및 「감칙」 제14조에 따라 「공시지가기준법」에 의한 가액으로 감정평가 하되, 「감칙」 제14조에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

라. 본건 토지 지상에 소재하는 입목은 거래관행상 산지와 일체로 거래되는 점 등을 고려하여 입지에 포함하여 감정평가하였음.

마. 본건 토지는 공유지분 토지로서, 이 중 “조성복” 지분 전부에 대한 감정평가로서, 해당 지분의 위치가 특정되지 아니한바, 대상토지 전체를 기준으로 감정평가하되, (토지)등기사항전부증명서상 최종지분비율에 의거 면적·사정하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기타 참고사항

가. 본건 감정평가대상 물건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의거 하였으며, 「감칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025년 02월 28일에 실지조사를 통하여 대상물건을 확인하였음.

나. 본건 토지는 지목이 임야로서 현장조사 및 항공사진 등을 통해 확인 가능한 분묘는 발견치 못하였으나, 자연림 상태의 임야인 점을 고려하면 필요시 재확인하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가 방법의 개요

- 가. 감정평가 방식에는 대상물건의 성격·감정평가목적 또는 감정평가조건 등에 따라 비용성의 원리에 기초한 원가방식, 시장성의 원리에 기초한 비교방식 및 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있음.
- 나. 원가방식으로는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 원가법이 있음
- 다. 비교방식으로는 「감정평가법」 등에 따라 대상토지와 유사한 이용가치를 지닌 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역 표준지의 공시지가를 기준으로, 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 공시지가기준법과 대상물건과 가격형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가격형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 거래사례비교법이 있음.
- 라. 수익방식으로는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 수익환원법이 있음

2. 감정평가방법의 적용

본 감정평가서 'I-4' 적용

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 공시지가기준법에 의한 토지가액

1. 감정평가방법의 적용

「감칙」 제14조에 따라 대상토지 또는 인근토지와 유사한 이용가치를 지닌 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역 표준지의 공시지가를 기준으로, 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

2. 비교표준지의 선정 및 적용공시지가의 선택

인근유사지역에 위치한 표준지공시지가 중 용도지역·이용상황·공법상 규제사항 등에서 인근토지와 가장 비교성이 인정되며, 지리적으로 근접한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하고 기준시점에 공시되어 있는 표준지공시지가 중에서 기준시점에 가장 가까운 시점인 2025.01.01에 공시된 표준지공시지가를 선택함.

(인천광역시 서구)

(공시기준일: 2025.01.01)

구 분	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 접면	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	시천동 86-144	13,091	임야	자연림	개발제한 자연녹지	세로(가)	부정형 환경사	95,400

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 시점수정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조(지가동향의 조사) 및 동법 시행령 제17조(지가동향의 조사 등)에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표하는 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 산정함.

시·군·구	용도지역	지가변동률 (2025.01.01 ~ 2025.02.28)	비고
인천광역시 서구	녹지지역	0.473%	2025.01.01 ~ 2025.01.31: 0.248 $(1 + 0.00248) * (1 + 0.00248 * 28/31) \approx 1.00473$

※ 2025년 02월 이후는 지가변동률이 미고시되어 2025년 01월 지가변동률을 연장·적용하였음.

4. 지역요인의 비교

대상 토지가 속한 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 비교표준지가 속한 지역의 최유효이용을 판정하여 비교하는 것으로, 대상 토지는 비교표준지와 인근지역 내에 소재하고 있는 바, 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 개별요인의 비교

[기호(1) : 비교표준지(A)]

조건	항목	세항목	격차율	비고
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치·폭·구조 등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리	1.00	대등함.
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡		
획지 조건	면적, 형상 등	(인근)토지 의 이용상황(적합성), 접면도로 상태 등	0.93	대상이 접면도로의 상태 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 경사, 고저 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	행정상의 조장의 정도, 국도립공원·사방지 지정 등의 규제, 기타규제	1.00	대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향 등	1.00	대등함.
개별요인 비교치			0.930	상승식

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 그 밖의 요인의 보정

가. 보정의 필요성[의의 및 법적근거]

본건과 대체·경쟁 관계에 있는 인근 유사 토지의 시세는 행정적 목적의 공시지가에 비해 높게 형성되어 있는 바, 대상부동산의 인근 평가선례, 인근시세 등을 고려하여 현실적인 가격수준의 차이를 그 밖의 요인으로 보정하며, 이는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거를 두고 있음.

나. 인근지역 유사토지 거래사례 및 평가전례

구분	소재지	용도지역	지목	면적(m ²)	거래(기준)시점	거래(평가)가액(원)	비고
#1	시천동 산19-*	개발제한 자연녹지	임	3,432	2019.07.09	400,000,000 (116,550원/m ²)	실거래 토지만
#2	시천동 산59-*	개발제한 자연녹지	임	144	2022.12.26	11,232,000 (78,000원/m ²)	실거래 토지만
#3	시천동 산5*	개발제한 자연녹지	임	812.9	2024.04.05	140,000원/m ²	지적재조사 조정금산정
#4	시천동 산57-*	개발제한 자연녹지	임	135.2	2024.04.05	169,000원/m ²	지적재조사 조정금산정

[출처:감정평가체계, 한국감정평가사협회]

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 그 밖의 요인 보정치의 산출

(1) 보정기준 및 산출방법(비교표준지 기준 산정방식)

$$\frac{\text{(비교사례기준 비교표준지가액)} \times \text{비교사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{(기준시점 비교표준지가액)} \times \text{비교표준지공시지가}} \times \text{시점수정}$$

(2) 비교사례의 선정

위 거래사례는 실거래사례이고 평가전례는 전문 감정평가사가 평가한 전례로서 모두 타당하다고 판단되며, 거래사례를 중심으로, 본건 토지와 상대적으로 비교가능성이 높다고 판단되는 #1거래사례는 거래사례비교법에 활용하고, 비교표준지와 비교가능성이 높다고 판단되는 #3평가전례를 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 비교사례로 선정함.

(3) 보정률의 산정

<A 비교표준지 va 비교사례(#3평가전례)>

비교사례(#3)기준 비교표준지(A) 가액											
비교 사례 (원/㎡)	사정 보정 <*1>	시점 수정 <*2>	지역 요인 <*3>	개별요인<*4>							산정단가 (원/㎡)
				가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	계	
140,000	1.00	1.01891	1.000	-	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.000	156,912
<*1> : 정상적인 비교사례로 사정보정 요인 없음. <*2> : 2024.04.05 ~ 2025.02.28.(인천광역시 서구, 녹지지역) : 1.891%(1.01891) <*3> : 비교표준지와 비교사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함. <*4> : 비교표준지는 비교사례에 비해 획지조건(형상, 면적 등 토지이용의 효율성)에서 우세함.											
기준시점 비교표준지(A)가액											

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

비교 표준지	사정 보정	시점 수정 <*1>	지역 요인	개별요인							산정단가 (원/㎡)
				가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	계	
95,400	-	1.00473	-	-	-	-	-	-	-	-	95,851
<*1> : 2025.01.01 ~ 2025.02.28.(인천광역시 서구, 녹지지역) : 0.473%(1.00473)											
산정											
구 분	비교사례 기준 비교표준지격차율 가액(원/㎡)(A)		기준시점 비교표준지가액(원/㎡)(B)			격차율(%) (A-B)/(B)*100					
격차율	156,912		95,851			63.7%					

(4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기의 산출내역, 인근 유사지역 토지의 정상적인 지가수준, 인근지역 및 동일수급권 내 유사지역의 거래사례 및 지가동향 등을 종합적으로 참작하여 그 밖의 요인 보정치로 63%를 상향 보정함.(1.63)

라. 공시지가기준법에 의한 시산가액(토지단가)

기호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정단가 (원/㎡)
1	95,400	1.00473	1.000	0.930	1.63	145,000

※ 단가는 100단위에서 반올림하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 거래사례비교법에 의한 토지가액

1. 개요

평가대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 사례물건의 거래사례와 비교하여 평가대상물건의 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정 등을 가하여 결정되는 가액임.

2. 비교거래사례의 선정

상기 거래사례 중 정상적인 거래사례이면서 대상토지와 비교가능성이 높은 거래사례인 사례#2(Ⅲ-6-나-#1)를 선정함.

$$400,000,000\text{원} \div 3,432\text{m}^2 \approx 116,550\text{원/m}^2$$

3. 사정보정

상기 선정된 사례는 현장 조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.

4. 시점수정

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

구분	시·군·구	용도지역	기 간	지가변동률	비 고
#1	인천광역시 서구	녹지지역	2019.07.09 ~ 2025.02.28	15.258%	2019.07.01 ~ 2019.07.31 : 0.382 2019.08.01 ~ 2019.08.31 : 0.339 2019.09.01 ~ 2019.09.30 : 0.257 2019.10.01 ~ 2019.10.31 : 0.325 2019.11.01 ~ 2019.11.30 : 0.318 2019.12.01 ~ 2019.12.31 : 0.330 2020.01.01 ~ 2020.12.31 : 3.446 2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 3.411 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.404 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.944 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.839 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.248 $(1 + 0.00382 * 23/31) * (1 + 0.00339) * (1 + 0.00257) * (1 + 0.00325) * (1 + 0.00318) * (1 + 0.00330) * (1 + 0.03446) * (1 + 0.03411) * (1 + 0.02404) * (1 + 0.00944) * (1 + 0.01839) * (1 + 0.00248) * (1 + 0.00248 * 28/31)$ ≒ 1.15258

※ 2025년 02월 이후는 미 고시로 2025년 01월 지가변동률을 연장 적용함.

5. 지역요인의 비교

평가대상토지는 비교거래사례 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 개별요인의 비교 [기호(1) : 비교거래사례(#1)]

조건	항목	세항목	격차율	비교
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치·폭·구조 등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리	1.00	대등함.
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡		
획지 조건	면적, 형상 등	(인근)토지의 이용상황(적합성), 접면도로 상태 등	1.05	대상이 접면도로의 상태 등에서 열세하나, 형상·면적 등 토지이용의 적합성에서 우세하여 전체적으로 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 경사, 고저 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	행정상의 조장의 정도, 국도립공원·사방지 지정 등의 규제, 기타규제	1.00	대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향 등	1.00	대등함.
개별요인 비교치			1.050	상승식

7. 거래사례비교법에 의한 토지가액

기호	비교 거래사례 (원/㎡)	사정보정	지가 변동률	지역요인 비교	개별요인 비교	적용단가 (원/㎡)
1	116,550	1.00	1.15258	1.000	1.050	141,000

※ 적용단가는 100원 단위에서 사사오입하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 시산가격의 검토 및 토지가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액

기호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비 고
1	145,000	141,000	시산가액

2. 토지가액의 결정

「감정평가법」 제3조 및 「감칙」 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액은 동규칙 제12조에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액을 기준으로 대상토지의 가액을 다음과 같이 결정하였음.

기호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	2,637.17 (15,823.0㎡ × 1/6)	145,000	382,389,650	조성복 (1/6)

(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 서구 시천동	86-150	임야	자연녹지지역	15,823 × 1/6	2,637.17	145,000	382,389,650	- 개발제한 구역 - 조성복지분 전부(1/6)
합 계								₩382,389,650.-	
				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

대상물건은 인천광역시 서구 검암동 소재 "검암역(인천2호선)"북동측 경인아라뱃길 월편에 위치(직선거리 약500미터)하며, 주위는 전·답 등의 농경지 및 임야, 농가주택 등이 산재해 있는 근교농촌지대로서, 아라뱃길을 배후지로 하는 근린생활시설이 간헐적으로 소재하는 지역임.

(2) 교통상황

대상물건 인근까지 차량접근이 가능하며, 간선도로 및 인근 교통시설과의 거리 및 편의성 등 고려시 제반 교통상황은 보통수준임.

(3) 형태 및 이용상태

부정형 완경사지로서, 기준시점 현재 토림수준의 자연림 상태임.

(4) 인접 도로상태

지적도상 맹지이나, 동측으로 노폭 약3미터 내외의 임도가 개설되어 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역(자연녹지지역), 가축사육제한구역(인천광역시 서구조례 제1749호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 개발제한구역(2024-10-21)<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 공익용산지(서구녹지경관과문의560-4796)<산지관리법>, 과밀억제권역(과밀억제권역)<수도권정비계획법>

(6) 제시목록 외의 물건

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) | |

없음.

(7) 공부와의 차이

없음.

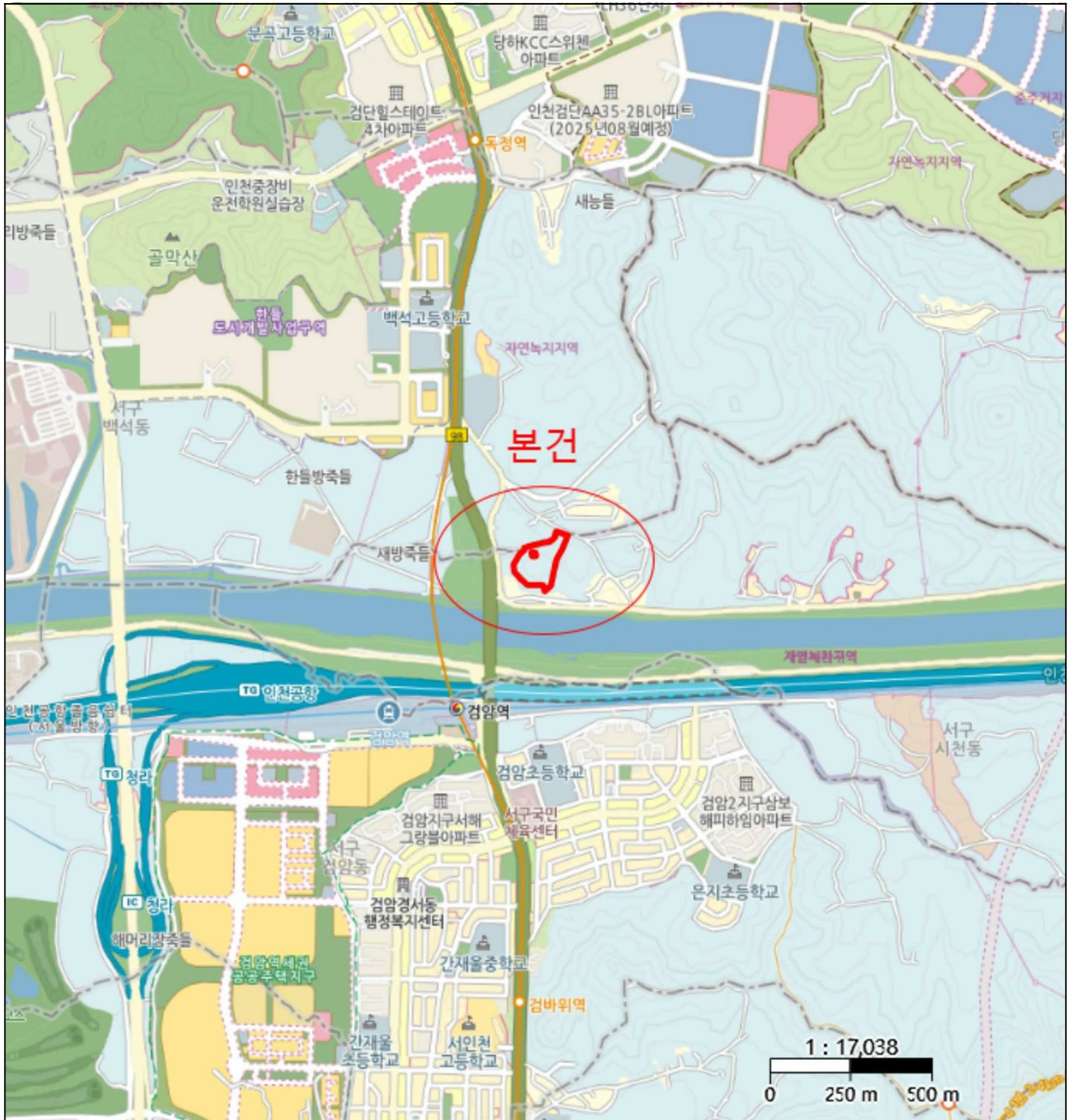
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

위 치 도



소재지	인천광역시 서구 시천동 86-150
-----	---------------------



지 적 도





()



()



() ()