

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 노도현 소유물건(2025타경508603)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 한기철

감정평가서번호: 042025-0414-01

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.

(주)그린감정평가법인 경인지사

(토지)감정평가표

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

감정평가사 (인)
김자영

(주)그린감정평가법인 경인지사 지사장 김자영 (서명또는인)

감정평가액	이천구백사십육만사천원정 (₩29,464,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 한기철		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	노도현 (2025타경508603)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.04.23	2025.04.23	2025.04.23	
감 정 평 가 내 용	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	265	토지	265	-	29,464,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩29,464,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)					

I 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 강화군 길상면 초지리 소재 '초지2리마을회관' 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 법원경매(2025타경508603) 목적의 감정평가임.

2. 감정평가대상 개요 및 현황

2.1. 토지

소재지 : 인천광역시 강화군 (이하 동일)

기호	소재지	용도 지역	이용 상황	지목	면적 (㎡)	도로 조건	형상 지세	공시지가 ('24년, 원/㎡)	비고
1	길상면 초지리 1715-1	농림 지역	답	답	157.0	중로한면	사다리 평지	57,800	-
2	길상면 초지리 1716-2	농림 지역	답	답	108.0	중로한면	부정형 평지	57,800	-

※ 상기 도로조건, 형상지세 등은 개별공시지가상 토지특성임.

3. 기준가치 및 감정평가조건

3.1. 기준가치

「감칙」제5조 제1항에 따라 대상 물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 함. 다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회 통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감칙」 제5조 제1항에 따라 대상 물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상 물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

3.2. 감정평가조건

「감칙」제6조 제1항에 따라 감정평가는 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 결정함을 원칙으로 함. 다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(이하 "감정평가조건"이라 한다)을 붙여 감정평가할 수 있음.

본건의 경우 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 감정평가방법 근거 및 적용방법

4.1. 근거

본건의 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사의 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 규정 및 감정평가에 관한 제이론에 의거하여 감정평가하였음.

4.2. 적용방법

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준하여 감정평가한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 원가방식, 비교방식, 수익방식 중 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 거래사례비교법(비교방식)으로 산출한 시산가액간 합리성을 검토하여 토지의 감정평가액을 결정하였음.

또한 본건 토지는 조성비용을 산정하는 것이 곤란하여 원가법(원가방식)을 적용하지 않았으며, 해당 토지가 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 어려움이 있는바 수익환원법(수익방식)에 의한 감정평가는 제외하였음.

5. 기준시점 및 그 밖의 사항

5.1. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙(이하 '감칙）」 제9조(기본적 사항의 확정)에 따라 가격조사완료일인 2025.04.23으로 하였음.

5.2. 실질조사 실시기간 및 내용

본건은 「감칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025.04.23에 실질조사를 하여 대상 물건을 확인하였음.

5.3. 그 밖의 사항

1) 본건 소재지, 지번, 면적 등 목록표시는 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 등에 의하였으며, 본건은 농림지역 내 토지로서 지적도를 기준으로 위치확인하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

2) 본건 기호(1),(2)는 토지이용계획확인서상 일부 접도구역에 해당하여 이를 감안하여 평가하였음.

II

토지 감정평가의 산출근거

1. 토지 감정평가액 산출방법

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 후, 감정평가액을 결정하였음.

2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

2.1. 비교표준지 선정 및 선정이유

구분	소재지	용도지역	이용상황	지목	면적 (㎡)	도로 조건	형상 지세	공시지가 (‘25년, 원/㎡)	비고
A	길상면 초지리 1795	농림	답	답	5,861.0	세로(가)	세장형 평지	40,200	-

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중 대상 토지와 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 **표준지 A**를 비교표준지로 선정함

2.2. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제125조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음. (미고시기간은 전월연장적용함, 이하동일)

지가변동률(%)
인천광역시 강화군 (25.01.01~25.04.23) (농림)
2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.095
2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.047
$(1 + 0.00095) * (1 + 0.00047 * 54/28)$ ≈ 1.00186

2.3. 지역요인 비교

비교표준지와 대상토지 지역요인은 유사함. (1.000)

2.4. 개별요인비교

구분 (농지)			비고
조건	항목	세항목	
접근 조건	교통의 편부 등	취락과의 접근성	-
		농로의 상태	
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	-
	토양, 토질	토양, 토질의 양부	
	관개, 배부	관개의 양부	
		배수의 양부	
획지 조건	면적, 경사 등	면적	-
		경사도	
		경사의 방향	
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	-
		규제의 정도	
기타 조건	기타	장래의 동향	-
		기타	

본건기호	비교표준지	접근조건	자연조건	획지조건	행정조건	기타조건	격차율
1	A	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980
2	A	1.00	1.00	1.00	0.96	1.00	0.960

본건은 비교표준지 대비 행정조건(접도구역 등)에서 열세함.

2.5. 그 밖의 요인 보정비교방식에 의한 산출단가

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 관련 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 2003다38207판결 (2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538,1991.12.28)등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 감정평가전례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

2) 그 밖의 요인 보정치 산정식

$$\text{격차율} = \frac{\text{비교사례 기준 표준지 단가 (비교사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인)}}{\text{가격시점의 표준지 단가 (비교표준지} \times \text{시점수정)}}$$

3) 인근지역의 가격자료

(1) 인근지역 평가사례

출처 : KAPA HUB DB

구분	소재지	지목	면적 (m ²)	용도지역	이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
①	길상면 초지리 17**	답	426.0	농림	답	2023.10.16	담보	106,000	-
②	길상면 초지리 15**	답	2,334.0	농림	답	2024.11.11	담보	120,000	-

(2) 인근지역 거래사례

출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 KAIS DB

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	거래시점 (사용승인)	총거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	비고
ㄱ	길상면 초지리 15**	답	2,404.0	농림	답	2024.09.09	300,000,000	124,792	토지 단가
ㄴ	길상면 초지리 15**	답	3,010.0	농림	답	2024.07.03	264,000,000	87,708	토지 단가
ㄷ	길상면 초지리 14**	답	2,441.0	농림	답	2023.06.04	270,000,000	110,610	토지 단가

4) 사례의 선정

인근지역 가격자료 중 비교표준지와 용도지역, 이용상황, 주위환경이 유사하고 지리적으로 가까우며 사정개입이 되지 않은 정상거래로 판단되는 가격자료 중 ㄱ을 선택하여 비교함.

5) 격차율의 산정 및 그 밖의 요인 보정치 결정

구분	구분	단가 (원/m ²)	시점수정 ㉠	지역요인 ㉢	개별요인 ㉡	산정가격 (원/m ²)	격차율 (보정치)
사례기준 표준지가격	ㄱ	124,792	1.00365	1.000	0.930	116,480	2.892 (2.85)
기준시점 표준지가격	A	40,200	1.00186	-	-	40,275	
시점수정㉠	인천광역시 강화군 (24.09.09~25.04.23) (농림)						1.00365
지역요인비교㉢	지역요인에서의 격차는 없음(1.00)						
개별요인㉡ (표준지/사례)	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누계	
	0.93	1.00	1.00	1.00	1.00	0.930	
비교표준지는 사례와 비교하여 접근조건(접근성 등)에서 열세함.							

상기에서 산출된 격차율을 기준으로 인근지역 지가수준, 감정평가전례 및 거래사례 등을 종합적으로 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 <2.85> 로 결정하였음.

6) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	비교표준지 (원/m ²)	시점수정	지역요인	개별요인	그밖의요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (원/m ²)	비고
1	40,200	1.00186	1.000	0.980	2.85	112,487	112,000	-
2	40,200	1.00186	1.000	0.960	2.85	110,192	110,000	-

3.4. 지역요인비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 소재하는바, 지역요인은 유사함. (1.000)

3.5. 개별요인비교

구분 (농지)			비고
조건	항목	세항목	
접근 조건	교통의 편부 등	취락과의 접근성	-
		농로의 상태	
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	-
		토양, 토질	
	관개, 배부		
		배수의 양부	
획지 조건	면적, 경사 등	면적	-
		경사도	
		경사의 방향	
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	-
		규제의 정도	
기타 조건	기타	장래의 동향	-
		기타	

본건기호	거래사례	접근조건	자연조건	획지조건	행정조건	기타조건	격차율
1	ㄷ	1.00	1.00	1.00	1.01	1.00	1.010
2	ㄷ	1.00	1.00	1.00	0.99	1.00	0.990

본건은 일부 접도구역에 해당하여, 사례(일부 도로구역 및 접도구역) 대비 행정조건(일부 접도구역)에서 본건 기호(1)은 우세하며, 본건 기호(2)는 열세함.

3.6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사례가격 (원/m ²)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (원/m ²)	비고
1	110,610	1.000	1.00995	1.000	1.010	112,828	113,000	-
2	110,610	1.000	1.00995	1.000	0.990	110,594	111,000	-

4. 시산가액의 검토 및 결정

시산가액의 검토 결과, 「감칙」 등에 근거한 공시지가기준법에 의한 감정평가액은 동 규칙 제 12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

기호	공시지가기준법(원/m ²)	거래사례비교법(원/m ²)	비고
1	112,000	113,000	-
2	110,000	111,000	-

기호	적용단가(원/m ²)	면적(m ²)	감정평가액(원)	비고
1	112,000	157.0	17,584,000	-
2	110,000	108.0	11,880,000	-
합계			29,464,000	-

IV

감정평가액의 결정의견

본건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 다음과 같이 결정함.

구분	면적 (m ²)	단가 (원/m ²)	감정평가금액 (원)	비고
토지	265.0	-	29,464,000	-
합계			29,464,000	-

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 강화군 길상면 초지리	1715-1	답	농림지역	157	157	112,000	17,584,000	일부접도구역
2	"	1716-2	답	농림지역	108	108	110,000	11,880,000	일부접도구역
합 계								₩29,464,000.-	
				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 강화군 길상면 초지리 소재 '초지2리마을회관' 남서측 인근에 위치하고, 인근은 답, 주택, 임야 등이 혼재하고 있는 지역으로 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 토지까지 차량 접근 가능하며, 근거리 버스정류장 등이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1): 사다리형 평지의 토지이고, 기준시점 현재 답으로 이용되고 있음.

기호(2): 삼각형 평지의 토지이고, 기준시점 현재 답으로 이용되고 있음.

(4) 인접 도로상태

기호(1),(2): 본건은 지적상 국지도84호선과 접하고 있으나, 현황상 북측으로 노폭 약 5m 내외, 남측으로 노폭 약 4m 내외의 도로와 각각 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1),(2): 농림지역 가축사육제한구역(2023-04-06)(가축사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>, 접도구역(2018-08-06)<도로법>, 성장관리권역<수도권정비계획법> ※문화재보호법 제13조(역사문화환경보존지역의 보호), 매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률 제4조(매장문화재 유존지역의 보호), 시문화재보호조례 제27조(건설공사시 문화재보호)에 의한 문화재 관련 인·허가 사항을 반드시 확인하시기 바랍니다. ※재산권행사 등 중요한 사항은 (인터넷)열람이 아닌 증명용 토지이용계획 확인원을 발급 받아 확인하시기 바랍니다.

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

-

(7) 공부와의 차이

없음.

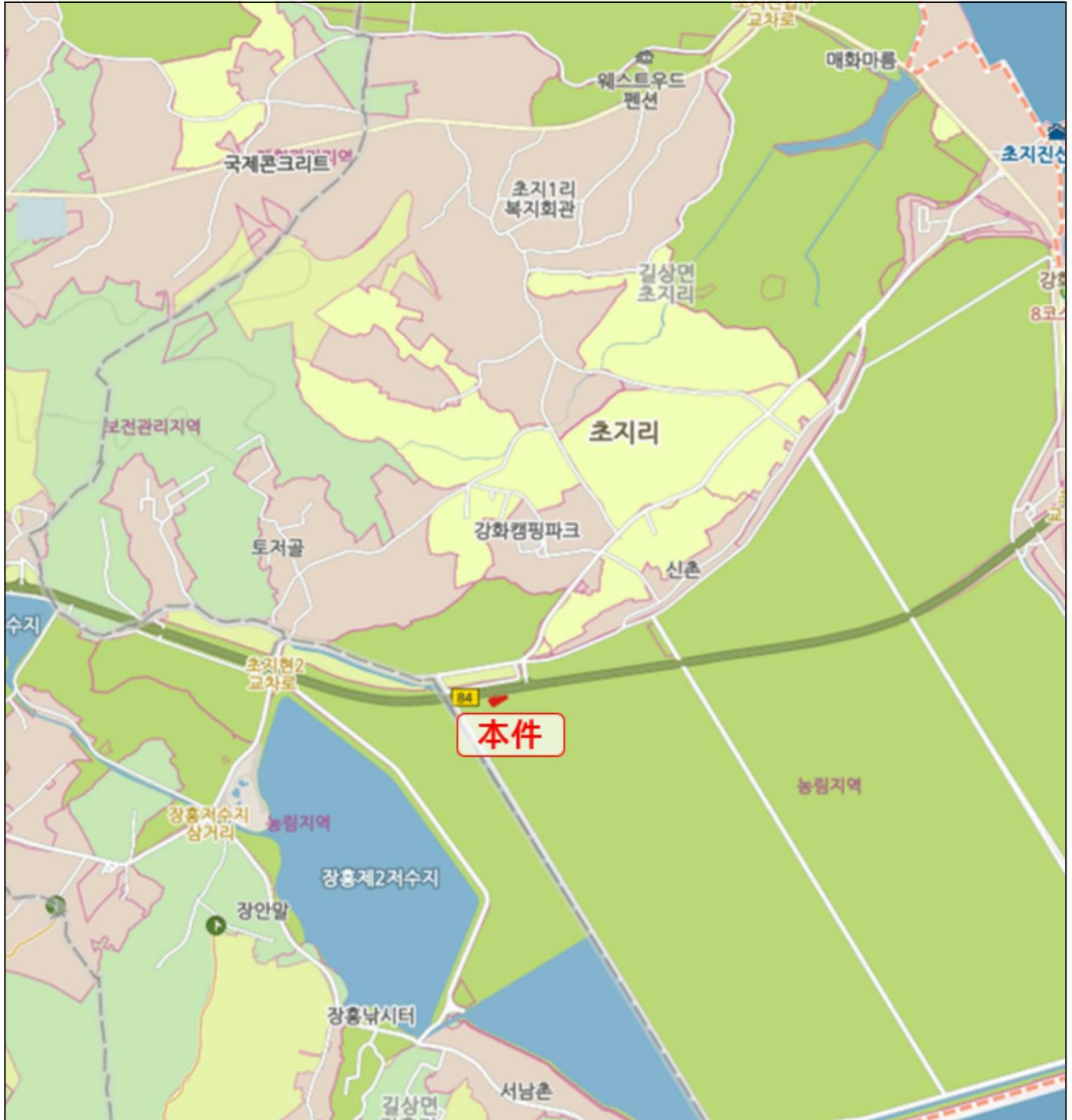
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

광역위치도



소재지	인천광역시 강화군 길상면 초지리 1715-1외
-----	---------------------------



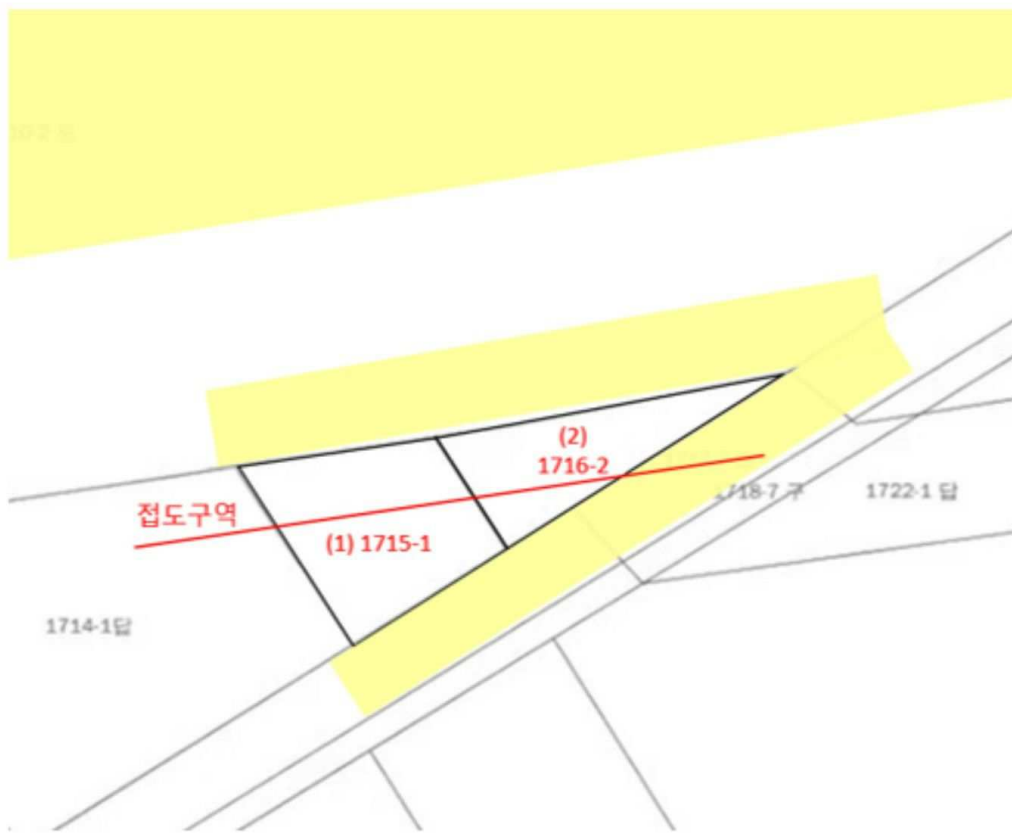
위치도



소재지 인천광역시 강화군 길상면 초지리 1715-1외



지 적 도



본건(1): 인천광역시 강화군 길상면 초지리 1715-1

본건(2): 인천광역시 강화군 길상면 초지리 1716-2



(1)



(1)



(2)



(2)