

가

Appraisal Report

	425032401
	(2025 508183)

(가 , 가가 (改作), (轉載))



TEL: (032)464-4411 FAX: (032)464-4412 670(8)

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 이기호

李基浩



(인)

(주)제일감정평가법인 경인지사장 노승환 (서명 또는 인)

감정평가액	오십일억삼천이백이만원(₩5,132,020,000.-)					
평가의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이재선		감정평가 목적	경매		
			제출처	인천지방법원 경매16계		
소유자 (대상업체명)	김승욱 (2025타경508183)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일자	
			2025. 03. 25	2025. 03. 25	2025. 03. 26	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	7,492	토지	7,492	685,000	5,132,020,000
			이	하	여	백
	합계					₩5,132,020,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자: 감정평가사		김정섭			
					(인)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 인천광역시 옹진군 북도면 신도리 소재, "신시도면도교" 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 인천지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

3. 감정평가 대상물건

1) 대상 토지 개요

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	신도리 708-5	답	7,492	계획관리	답	소로한면	부정형 평지	210,300	-

※ 출처 : 토지대장, 토지이용계획확인서 등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 대상물건 현황



3) 공법상 제한사항



※ 기타 대상물건의 상세 개황은 별첨 '토지이용계획확인서' 참조

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 03월 25일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2025년 03월 25일에 수행하였으며, 대상물건의 현황 등을 조사·확인하였음.

6. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

2) 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

7. 기타 참고사항

① 대상물건의 지적, 용도 등을 조사한 결과 공부와 현황이 대체로 일치하는바 물적 동일성이 인정됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가 방법의 적용

1. 감정평가 관련 규정

감정평가에 관한 규칙

제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.

제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가 방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

- ① 대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」제7조 제1항에 의해 개별로 감정평가 함.
- ② 토지는 「동 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법을 주된 방법으로 하여 감정평가하되, 「동 규칙」 제12조에 의해 다른 방법(거래사례비교법)으로 평가한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 토지 감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 개요

공시지가기준법이란 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지"라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

비교표준지 공시지가 (원/㎡)	×	시점 수정	×	지역요인 비교	×	개별요인 비교	×	그 밖의 요인 보정	=	대상토지의 평가단가 (원/㎡)
------------------------	---	----------	---	------------	---	------------	---	---------------	---	------------------------

2) 비교표준지 선정

- ① 「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있음.
- ② 인근지역 내 표준지 중 상기 요건을 충족하는 아래의 표준지를 선정함.

[공시기준일 : 2025.01.01]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	북도면 신도리 712-2	전	493	계획관리	전	소로한면	부정형 완경사지	195,800	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 시점수정

비교 표준지	시 군 구 (산 정 기 간)	용도지역	시점수정치	비고
A	인천광역시 옹진군 (2025.01.01~ 2025.03.25)	계획관리	0.198% 1.00198	2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.140 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.065 $(1 + 0.00140) * (1 + 0.00065 * 25/28) \approx 1.00198$

※ 조사·발표되지 아니한 월의 자가변동률은 기준시점에 가장 가까운 월의 자가변동률을 연장 추정하여 적용함

4) 지역요인 비교

대상물건은 비교표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인 비교

[일련번호 1 / 표준지 기호 A]

조건	항 목	세 항 목	비교치	비교내용
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	상호 대등함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.10	조망 등에서 우등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.95	토지의 형상 등에서 우등하나, 면적의 차이 등에서 열등함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	상호 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	상호 대등함.
		기타		
누 계			1.045	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 그 밖의 요인 보정

「감정평가에 관한 규칙」제14조(토지의 감정평가) 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1998.07.10 선고 98두6067, 1993.09.10 선고 92누16300)에 근거하여 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 인근지역 내 유사사례 등 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항을 고려하여 그 밖의 요인 보정을 이용하여 기준가치와의 격차를 보정함.

$$\text{※ 그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 토지단가} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인 비교치}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

(1) 가격조사자료

가. 인근지역 평가사례

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역 이용상황	형상지세 도로조건	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
(1)	북도면 신도리 XXX	전	255	계획관리 전	부정형완경사 소로한면	거래사례	2024.09.23	702,156	235,100
(2)	북도면 신도리 XXX	답	7,492	계획관리 답	부정형평지 소로한면	기타담보	2023.02.24	657,000	209,200
(3)	북도면 신도리 XXX	답	7,492	계획관리 전기타	부정형평지 소로한면	담보	2023.06.30	604,000	209,200
(4)	북도면 신도리 XXX	전	7,445	계획관리 전	부정형완경사 소로한면	법원경매	2022.12.02	588,000	231,800
(5)	북도면 신도리 XXX	답	2,646	계획관리 답	부정형평지 소로한면	담보	2022.04.25	703,000	214,600

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보. 개별지가는 기준시점 당시 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 인근지역 거래사례

(단위: m², 원, 원/m²)

기호	소재지	지목	토지면적 건물면적	용도지역 이용상황	형상지세 도로조건	거래시점 사용승인일	실거래가액	사례단가 개별지가
#1	북도면 신도리 XXX	과수원	994 -	계획관리 과수원	부정형완경사 세로(불)	2023.05.12 -	600,000,000	604,000 146,300
비고	<토지단가 산출개요> ■ 토지 추정단가 : 600,000,000원 / 994m ² ≒ 604,000원/m ²							
#2	북도면 신도리 XXX	답	746 -	계획관리 답기타	사다리평지 세로(불)	2025.01.27 -	710,000,000	952,000 208,800
비고	<토지단가 산출개요> ■ 토지 추정단가 : 710,000,000원 / 746m ² ≒ 952,000원/m ²							

※ 출처 : 등기사항전부증명서. 개별지가는 거래시점 당시 기준

다. 인근지역 유사토지 가격수준

용도지역	토지용도	도로조건	가격수준	비고
계획관리	전	소로한면	670,000원/m ² ~ 720,000원/m ² 내외 수준으로 조사됨.	본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

라. 경매 통계자료

인천 옹진군 2024년 03월 ~ 2025년 02월						
구분	낙찰가			낙찰건수		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
답	707,728,700	274,768,127	38.8	42	10	23.8
전	1,704,781,600	696,335,099	40.8	31	10	32.3

※ 출처 : 인포케어

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 표준지공시지가 가격 격차율 검토

가. 사례 선정

상기 가격조사 자료 중 비교표준지와 제반 가격형성요인 등이 유사하고, 평가목적에 부합하는 「평가사례 (1)」을 표준지공시지가 가격 격차율 산정을 위한 사례로 선정함.

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역 이용상황	형상지세 도로조건	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비교 표준지
(1)	북도면 신도리 XXX	전	255	계획관리 전	부정형 완경사 소로한면	거래사례	2024.09.23	702,156	A

나. 사례 기준 비교표준지 가격

비교표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	시점수정	일반 요인	지역 요인	개별 요인	사례기준가격 (①, 원/㎡)
A	(1)	702,156	1.00458	1.000	1.000	0.930	655,995
시점수정	인천광역시 옹진군 (2024.09.23~2025.03.25) 계획관리지역 지가변동을 적용함.						
일반요인	사례와 비교표준지는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함.						
지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 상호 대등함.						
개별요인	사례대비 비교표준지는 인근 취락과의 접근성 등에서 열등함.						
	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치	
	0.93	1.00	1.00	1.00	1.00	0.930	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 기준시점의 비교표준지 가격

비교표준지 기호	2025.01.01 기준 공시지가	시점수정	기준시점의 비교표준지 가격 (②, 원/㎡)
A	195,800	1.00198	196,188

라. 가격 격차율 산정

비교표준지 기호	사례 기호	사례 기준 비교표준지 가격(①)	기준시점의 비교표준지 가격(②)	가격격차율 (=①/②)
A	(1)	655,995	196,188	3.343

(3) 그 밖의 요인 보정치 결정

표준지 기호	보정 내용	그 밖의 요인 보정치 결정
A	산정된 표준지공시지가 가격 격차율을 참작하되, 인근지역 유사평가사례와 인근지가수준 등을 종합하여 그 밖의 요인을 다음과 같이 보정함.	3.34

7) 토지단가 결정

일련 번호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	195,800	1.00198	1.000	1.045	3.34	684,753	685,000

8) 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	비고
1	북도면 신도리 708-5	7,492	7,492	685,000	5,132,020,000	-
합 계		7,492	7,492	-	5,132,020,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

거래사례 토지단가 (원/㎡)	×	사정보정	×	시점수정	×	가치형성요인 비교	=	토지 단가 (원/㎡)
-----------------------	---	------	---	------	---	--------------	---	----------------

2) 비교 거래사례 선정

상기 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정내역에서 그 밖의 요인 보정을 위한 가격조사자료 중 인근지역 「거래사례 #1」을 비교사례로 선정함.

(단위: ㎡, 원, 원/㎡)

기호	소재지	지목	토지면적 건물면적	용도지역 이용상황	형상지세 도로조건	거래시점 사용승인일	실거래가액	사례단가 개별지가
#1	북도면 신도리 XXX	과	994 -	계획관리 과수원	부정형완경사 세로(불)	2023.05.12 -	600,000,000	604,000 146,300
의견	<토지단가 산출개요> ■ 토지 추정단가 : 600,000,000원 / 994 ≒ 604,000원/㎡							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 사정보정

사정보정이란 사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 사례의 가격이 적절하지 못한 경우 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

의견	비교 거래사례는 특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정 요인은 없음.
사정 보정치	1.00

4) 시점수정

사례	기간	지가변동률(%)	시점수정치	비고
#1	2023.05.12~2025.03.25	1.399	1.01399	인천광역시 옹진군 '계획관리지역'

5) 가치형성요인 비교

(1) 일반요인 비교

의견	대상 토지와 사례는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함.
일반요인 비교치	1.000

(2) 지역요인 비교

의견	대상 토지와 사례는 인근지역에 위치하여 상호 대등함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 개별요인 비교

[일련번호 1 / 사례 기호 #1]

조건	항 목	세 항 목	비교치	비교내용
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.10	농로의 상태, 계통 및 연속성 등에서 우등함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.10	조망, 인근 토지의 이용상황 등에서 우등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.93	면적의 차이, 토지의 형상 등에서 열등함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	상호 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	상호 대등함.
		기타		
누 계			1.125	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 가치형성요인 비교

일련 번호	비교 사례	일반요인 (①)	지역요인 (②)	개별요인 (③)	가치형성요인 (①×②×③)
1	#1	1.000	1.000	1.125	1.125

6) 토지단가 결정

일련 번호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	#1	604,000	1.000	1.01399	1.125	689,006	689,000

7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	비교
1	북도면 신도리 708-5	7,492	7,492	689,000	5,161,988,000	-
합 계		7,492	7,492	-	5,161,988,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시산가액 검토 및 토지 감정평가액 결정

1) 각 방법에 의한 토지 시산가액

일련 번호	소재지	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	북도면 신도리 708-5	5,132,020,000	5,161,988,000
합 계		5,132,020,000	5,161,988,000

2) 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 각 방법에 의한 시산가액을 살펴보면「감정평가에 관한 규칙」제14조 제1항에 의거 토지평가의 원칙적인 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액은 「동 규칙」제 12조 제2항에 의거 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교시 그 합리성이 인정되므로「동 규칙」제12조 제1항 의거 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상물건의 토지가액으로 결정함.

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	토지 감정평가액(원)	비고
1	북도면 신도리 708-5	7,492	7,492	685,000	5,132,020,000	-
합 계		7,492	7,492	-	5,132,020,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)	비 고
북도면 신도리 708-5	5,132,020,000	-
합 계	5,132,020,000	-

2. 결정의견

감정평가 대상물건의 특성, 주위환경, 인근 유사 부동산의 가격자료 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가 기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

가

[: 2025-03-25]

					(㎡)		가		
							가		
1		708-5			7,492	7,492	685,000	5,132,020,000	
								₩ 5,132,020,000 -	

가

1.	4.	7.
2.	5.	8.
3.	6.	()

1. 위치 및 주위환경

대상물건은 인천광역시 옹진군 북도면 신도리 소재, "신시도면도교" 남동측 인근에 위치하는 부동산으로서 부근은 전,답, 펜션, 근린상가 등이 혼재하는바 제반 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

대상물건까지 차량 출입이 가능한바, 교통여건은 보통임.

3. 형태 및 이용상태

일련번호(1): 인접지 대비 등고 평탄한 부정형 토지로서, "답" 상태임.

4. 인접 도로상태

일련번호(1): 동측으로 노폭 약 12M 내외의 소로변에 접함.

5. 토지이용계획 및 제한상태

■ 일련번호(1): 계획관리지역이며, 자세한 내용은 별첨 토지이용계획확인서 참조바람.

6. 제시목록 외의 물건

없 음.

7. 공부와의 차이

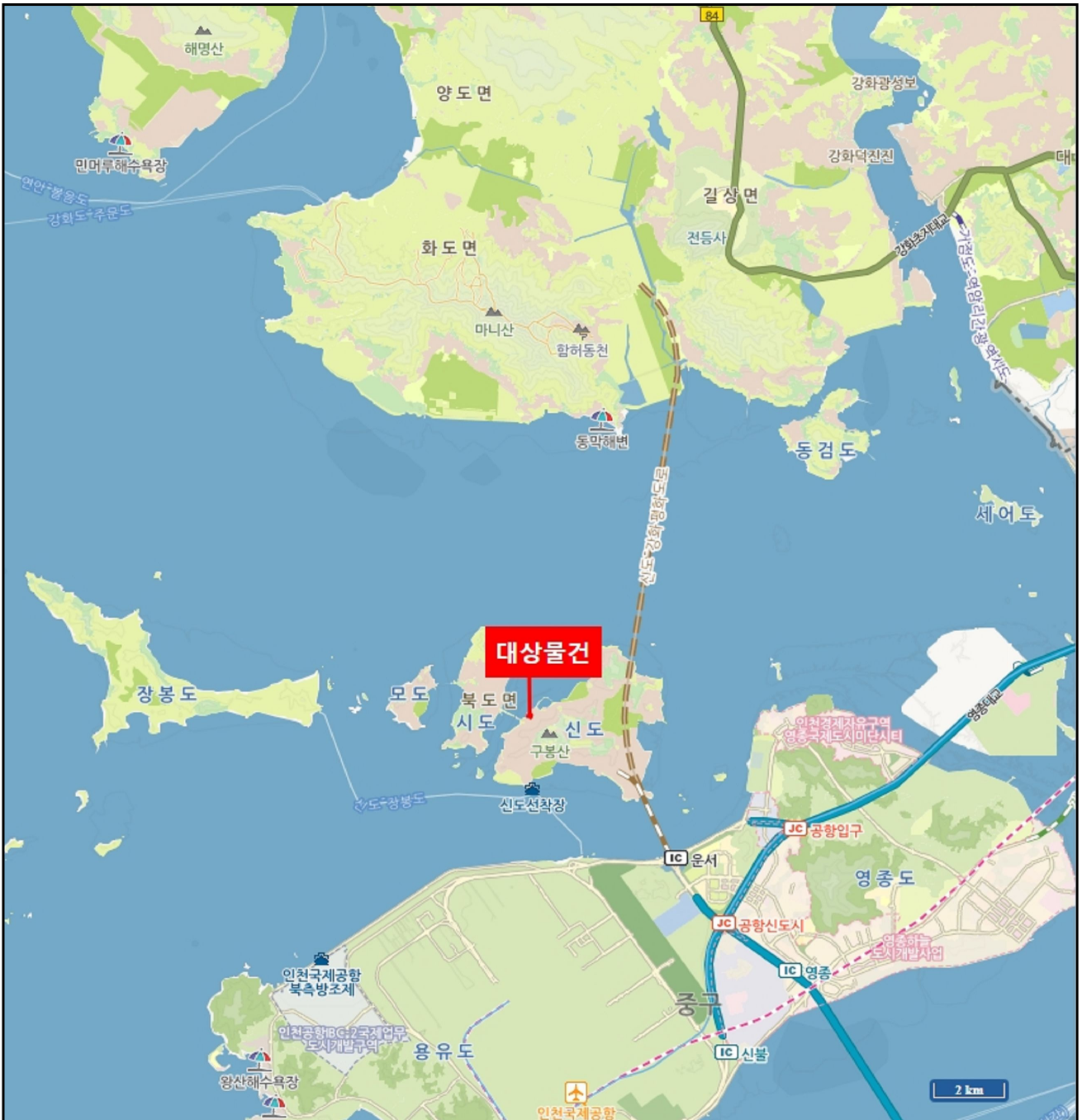
없 음.

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-



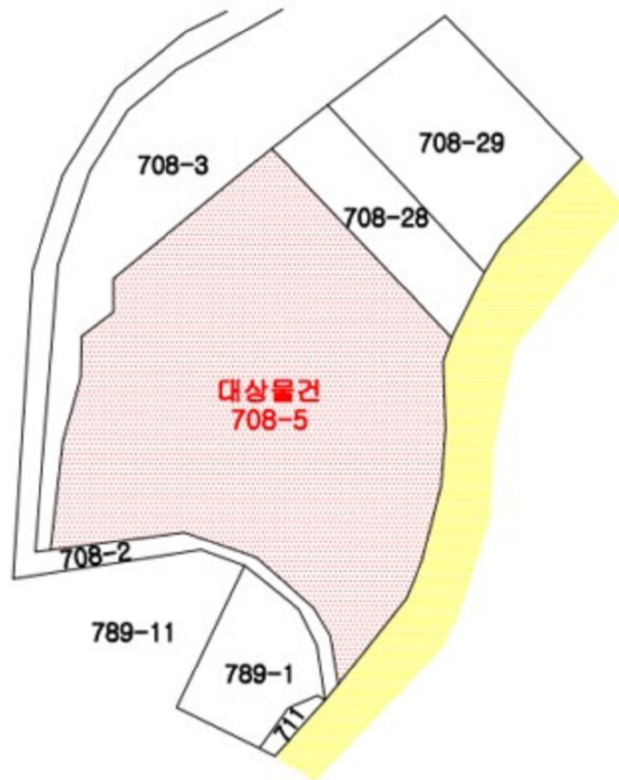
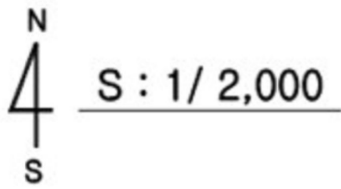
708-5





708-5







【 】



【 】



【 】



【 】



【 】



【 】

가 : 4250324C

一 金 整 (₩6,195,200.-)

1. 2025.03.24 가가 2025 508183(2) 가 (2025 508183) 가

가. 가	5,384,896	₩5,132,020,000.- ((4,395,000+132,020,000x(7/10,000))x0.8)x 1.5 5,384,896.-
	240,000	
	-	
	-	
	2,000	
	6,000	
	-	
	248,000	
	5,632,000	
가 가	563,200	
	6,195,200	
	-	
	₩6,195,200.-	

(425032401)

: 100-007-409306 (: () 가

() 가

(TEL : 032-464-4411 FAX : 032-464-4412)

[() : 131-85-22168]