

감정평가서

건명	문승백 소유물건(2025타경503439)
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 표은정
감정서번호	HS250121-03-1005

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)효산감정평가법인 경인지사



(토지)감정평가표

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

감정평가사
유일용

유일용

박종경



(주)효산감정평가법인 경인지사 지사장 박종경

(서명또는인)



감정평가액	오억일천사백육십삼만오천원정(₩514,635,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 표은정		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	인천지방법원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	문승백 (2025타경503439)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목표시근거	귀제사목록, 등기사항전부증명서 등		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.01.23	2025.01.23	2025.01.24	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	3,119	토지	3,119	165,000	514,635,000
		이	하	여	백	
	합계					₩514,635,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 <i>박종경</i> 박종경					



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 평가개요

1. 평가목적

본건은 인천광역시 강화군 길상면 온수리 소재 “강남중학교” 북서측 인근에 위치하는 부동산(토지)에 대하여 인천지방법원에서 의뢰한 임의경매(2025타경 503439) 목적의 감정평가임.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 01월 23일로 하였음.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

본건 평가대상 물건에 대하여 2025년 01월 23일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

4. 기준가치 및 감정평가 조건

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 평가기준 및 방법 등

1. 평가기준

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계 법령의 규정과 감정평가의 일반이론 등에 의거 평가하였음.

2. 감정평가방법의 결정

가. 감정평가방법의 종류

- (1) 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.
- (2) 원가방식이란 원가법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 원가법은 대상 물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법임.
- (3) 비교방식이란 거래사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 거래 사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법임.
- (4) 수익방식이란 수익환원법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 수익환원법은 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법임.
- (5) 공시지가기준법이란 비교방식의 일종으로 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 방법임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 감정평가방법의 결정

본건 토지의 평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하되, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 따라 거래사레비교법에 의한 시산가액과의 합리성을 검토하여 토지가액을 결정하였음.

3. 기타 참고사항

- 대상물건의 소재지, 지번, 면적, 이용상황 등은 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 등 제반 공부자료 등에 의거하였음.
- 본건은 공부상 지목은 "전"이나, 기준시점 현재의 이용상황이 전 및 일부 "자연림" 상태인 바, 본 평가시 이를 고려하여 평가하였으니, 경매 참여시 참고 및 재확인하시기 바람.
- 본건 토지 일부 지상에는 임목 등이 소재하나 일반적인 거래관행상 토지와 일괄 거래되는 관행 등을 고려하여 포함하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 토지가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하되, 거래사례비교법에 의한 시산가액과의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 대상토지 개요

일련번호	소재지	지번	면적	지목	이용상황	용도지역	도로접면	형상지세	2024년도 개별공시지가 (원/㎡)
1	길상면 온수리	180-78	3,119	전	전 등	계획관리	맹지	사다리 완경사	92,000

나. 비교표준지 선정

(1) 비교표준지 공시지가

(공시기준일 : 2025. 01. 01.)

기호	소재지	지번	면적	지목	이용상황	용도지역	도로접면	형상지세	2025년도 개별공시지가 (원/㎡)
A	길상면 온수리	215-5	1,122	전	전	계획관리	세로(불)	사다리 완경사	95,600

(2) 선정이유

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 상기 표준지를 비교표준지로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

인천광역시 강화군 계획관리지역 : 2025.01.01. ~ 2025.01.23

기 간	변동률(%)	비 고
2024.12.01. ~ 2024.12.31.	0.071	2024년 12월 변동률
누 계 (2025.01.01. ~ 2025.01.23.)	0.053% 1.00053	$(1 + 0.00071 \times 23/31) = 1.00053$

※ 2025년 1월의 자가변동률이 미고시 되어 2024년 12월의 자가변동률을 연장 적용함(이하동일).

라. 지역요인 비교

본건 토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하는 바 지역요인은 대등시 됨(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

[농경지대]

조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태
환경(자연) 조건	일조 등, 토양, 토질, 관개, 배수, 재해의 위험성	일조, 통풍 등, 토양, 토질의 양부, 관개의 양부, 배수의 양부, 수해의 위험성, 기타 재해의 위험성
획지조건	면적, 경사 등, 경작의 편부	면적, 경사도, 경사의 방향, 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정정조건	행정상의 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도, 규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

(2) 개별요인 비교치 결정

일련 번호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율	비 고
1	A	-	0.97	1.00	0.90	1.00	1.00	0.873	-

본건은 비교표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등) 및 획지조건(경사의 굴곡 및 경작의 편부 등)에서 열세하며, 그 외 제반 개별요인은 대체로 유사함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 그 밖의 요인의 보정

(1). 그 밖의 요인의 보정

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제3항 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항, 국토교통부 유권해석, 대법원판례(2004.05.14 선고 2003다38207판결)에서 인정하고 있는 바, 공시지가와 토지의 합리적인 시장가격 간에 차이가 나는 문제점 등을 보정하고 인근 및 유사지역의 평가사례 등과의 형평성 등을 유지하여 당해 평가액의 적정성을 기하고자 이를 그 밖의 요인으로 보정함.

(2) 인근 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	지번	용도지역	지목	평가면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적
a	길상면 온수리	2**~1*	계획관리	전	503	163,000	2023.03.15	담보
b	길상면 온수리	1**~1*	계획관리	전	3,540	129,000	2023.03.15	담보
c	길상면 온수리	2**~*	계획관리	전	869	160,000	2023.02.17	담보

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 인근 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 등]

기호	소재지	지번	용도지역	지목	거래면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	토지단가 (원/㎡)
#1	길상면 온수리	1**-2*	계획관리	전	1,103	2022.03.29	224,900,000	203,898
#2	길상면 온수리	2**-*	계획관리	답	727	2024.01.11	143,000,000	196,699
#3	길상면 온수리	3**-*	계획관리	전	215	2024.11.20	43,000,000	200,000

※ 토지 단가 산정내역

거래사례 기호 “#1” 토지가격산출근거 :
 $224,900,000 / 1,103 = 203,898\text{원}/\text{㎡}$

거래사례 기호 “#2” 토지가격산출근거 :
 $143,000,000 / 727 = 196,699\text{원}/\text{㎡}$

거래사례 기호 “#3” 토지가격산출근거 :
 $43,000,000 / 215 = 200,000\text{원}/\text{㎡}$

(4) 사례 선정 및 그 이유

대상토지와 용도지역·이용상황 등이 동일 또는 유사하고 비교적 최근에 사례로서, 인근의 부동산 가격 동향을 적절하게 반영한 것으로 판단되는 거래사례 #2를 비교사례로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 사례에 의한 그 밖의 요인 보정치의 산정

1) 산 식

$$\text{보정치} = \frac{\text{사례기준 표준지 가격} \times (\text{사례} \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교치} \times \text{개별요인비교치})}{\text{기준시점 당시 표준지 공시지가} \times (\text{비교표준지} \times \text{시점수정})}$$

2) 사례에 의한 그 밖의 요인 보정치 산정

① 사례 기준 표준지 가격

사례 기준 표준지가격							
표준지 기호	사례 기호	토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
A	#2	196,699	1.000	1.00863	1.000	0.950	188,477

※1 시점수정

사례 기호	기 간	시점수정치	비 고
#2	2024.01.11 ~ 2025.01.23	0.863% 1.00863	인천광역시 강화군 계획관리지역

※2 지역요인

사례와 표준지는 인근지역 내 위치하여 지역요인은 동일함(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※3 개별요인

표준지 기호	사례 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율 합계
A	#2	-	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950
		비교표준지는 사례 대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 열세하며, 그 외 제반 개별요인은 대체로 유사함.						

② 기준시점 당시 표준지 공시지가

기준시점 당시 표준지공시지가			
표준지 기호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점수정	산정단가(원/㎡)
A	95,600	1.00053	95,651

③ 그 밖의 요인 보정치 산정

표준지 기호	① 사례 기준 표준지가격 (원/㎡)	② 기준시점 당시 표준지 공시지가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
A	188,477	95,651	1.970

(6) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 유사부동산의 평가사례 및 인근 부동산 시장상황 등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 상향 보정함.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치 결정
A	1.97

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 공시지가기준법에 의한 토지가액 산정

일련 번호	비교표준지		시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1	A	95,600	1.00053	1.000	0.873	1.97	164,501	165,000

※ 상기 적용단가는 산출단가 백원 단위에서 반올림함.(이하 동일)

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

[출처 : 등기사항전부증명서 등]

기호	소재지	지번	용도지역	지목	거래면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	토지단가 (원/㎡)
#1	길상면 온수리	1**~2*	계획관리	전	1,103	2022.03.29	224,900,000	203,898
#2	길상면 온수리	2**~*	계획관리	답	727	2024.01.11	143,000,000	196,699
#3	길상면 온수리	3**~*	계획관리	전	215	2024.11.20	43,000,000	200,000

※ 토지 단가 산정내역

거래사례 기호 “#1” 토지가격산출근거 :
 $224,900,000 / 1,103 = 203,898\text{원}/\text{㎡}$

거래사례 기호 “#2” 토지가격산출근거 :
 $143,000,000 / 727 = 196,699\text{원}/\text{㎡}$

거래사례 기호 “#3” 토지가격산출근거 :
 $43,000,000 / 215 = 200,000\text{원}/\text{㎡}$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례 선정

대상토지와 용도지역, 이용상황, 공법상제한 등이 동일 또는 유사하여 본건과 비교가능성이 높다고 판단되는 거래사례 아래와 같이 선정하였음.

기호	소재지	지번	용도지역	지목	거래면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	토지단가 (원/㎡)
#3	길상면 온수리	3**-*	계획관리	전	215	2024.11.20	43,000,000	200,000

다. 사정보정

사례는 정상적인 거래로서 특별한 사정개입은 없다고 판단되는 바 별도의 사정보정은 없음 (1.000).

라. 시점수정

#3 거래사례

지가변동률
인천광역시 강화군 (24.11.20~25.01.23) (계획관리) 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.076 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.071 $(1 + 0.00076 * 11/30) * (1 + 0.00071) * (1 + 0.00071 * 23/31)$ ≈ 1.00152
1.00152

마. 지역요인 비교

평가대상토지와 거래사례는 인근지역에 위치하는 바 지역요인은 대등시 됨(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 개별요인 비교

일련 번호	사례 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율 합계
1	#3	-	0.93	1.00	0.90	1.00	1.00	0.837
		본건은 사례 대비 접근조건(농로의 상태 등) 및 획지조건(경사의 굴곡 및 경작의 편부 등)에서 열세하며, 그 외 제반 개별요인은 대체로 유사함.						

사. 거래사례비교법에 의한 토지가액 산정

일련 번호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	200,000	1.000	1.00152	1.000	0.837	167,654	168,000

4. 시산가액의 조정 및 감정평가액 결정

가. 시산가액

일련 번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)	비고
1	165,000	168,000	-

나. 감정평가액의 결정 및 의견

(1) 감정평가액결정

일련 번호	결정단가(원/㎡)	면적(㎡)		감정평가액(원)	비고
		공부	사정		
1	165,000	3,119	3,119	514,635,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 감정평가액 결정의견

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제1항에 의거 주된 평가방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액이 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 따른 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성이 인정되는 바 공시지가기준법에 의한 토지가액으로 감정평가액을 결정하였음.

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 은수리	180-78	전	계획관리지역	3,119	3,119	165,000	514,635,000	현황 일부 "자연림"
	합 계			이	하	여	백	₩514,635,000.-	

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 온수리 소재 "강남중학교" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 농가주택, 농경지, 임야 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위 환경은 대체로 무난한 편임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 불가능하나 인근까지는 제반 차량의 접근이 가능하고, 인근에 노선 버스정류장이 소재하나 일일 운행횟수 등을 고려시 등 대중교통 사정은 다소 불편한 편임.

(3) 형태 및 이용상태

부정형의 완경사지로서, 현황 "전 및 일부 자연림" 상태임.
(후첨 "위성지적도 및 사진용지" 참조.)

(4) 인접 도로상태

지적도상 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 성장관리계획구역(2023-12-04)(성장관리계획구역(일반형)), 가축사육제한구역(2023-04-06)(가축사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>.

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

-

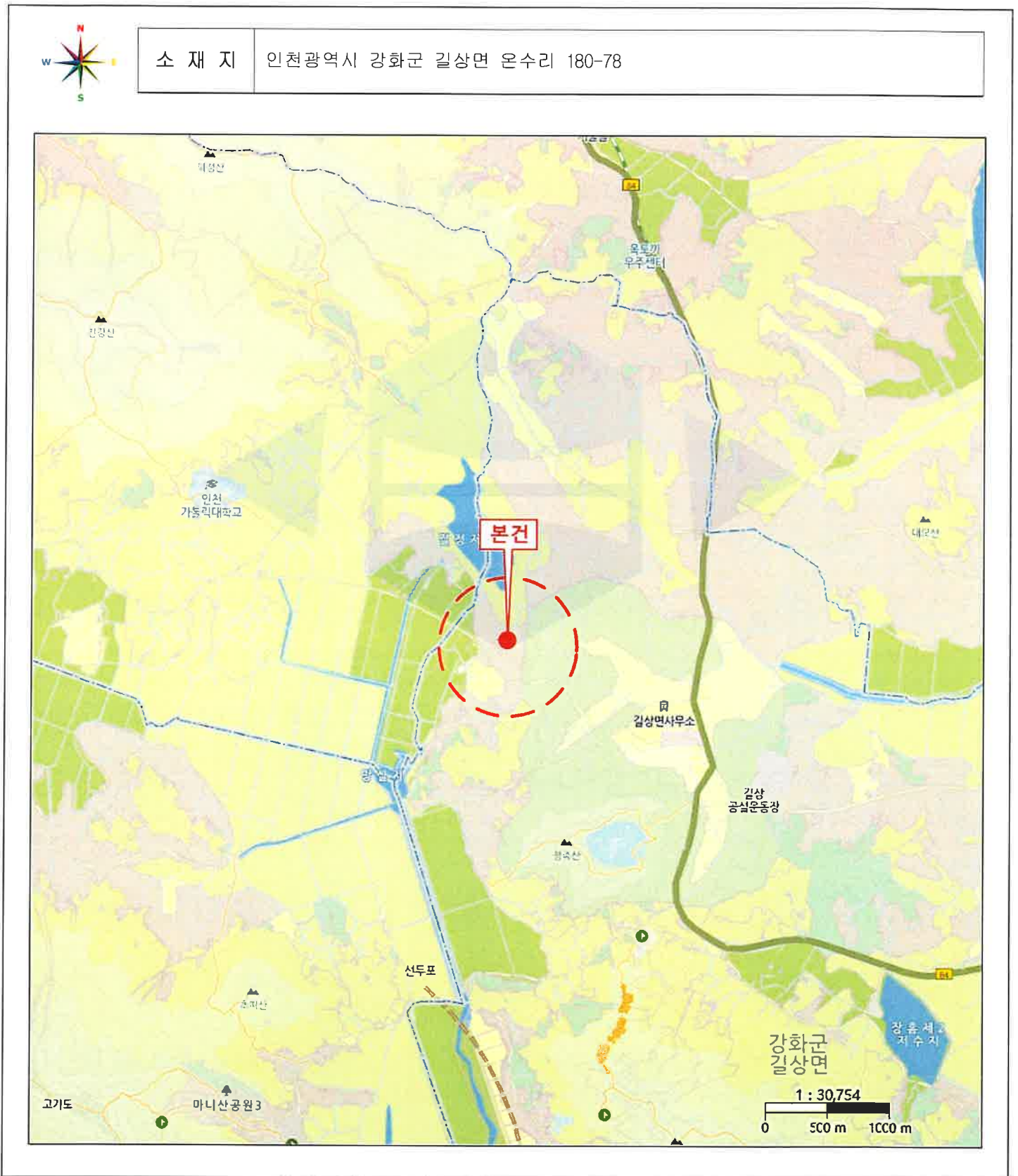
(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대사항 미상임.

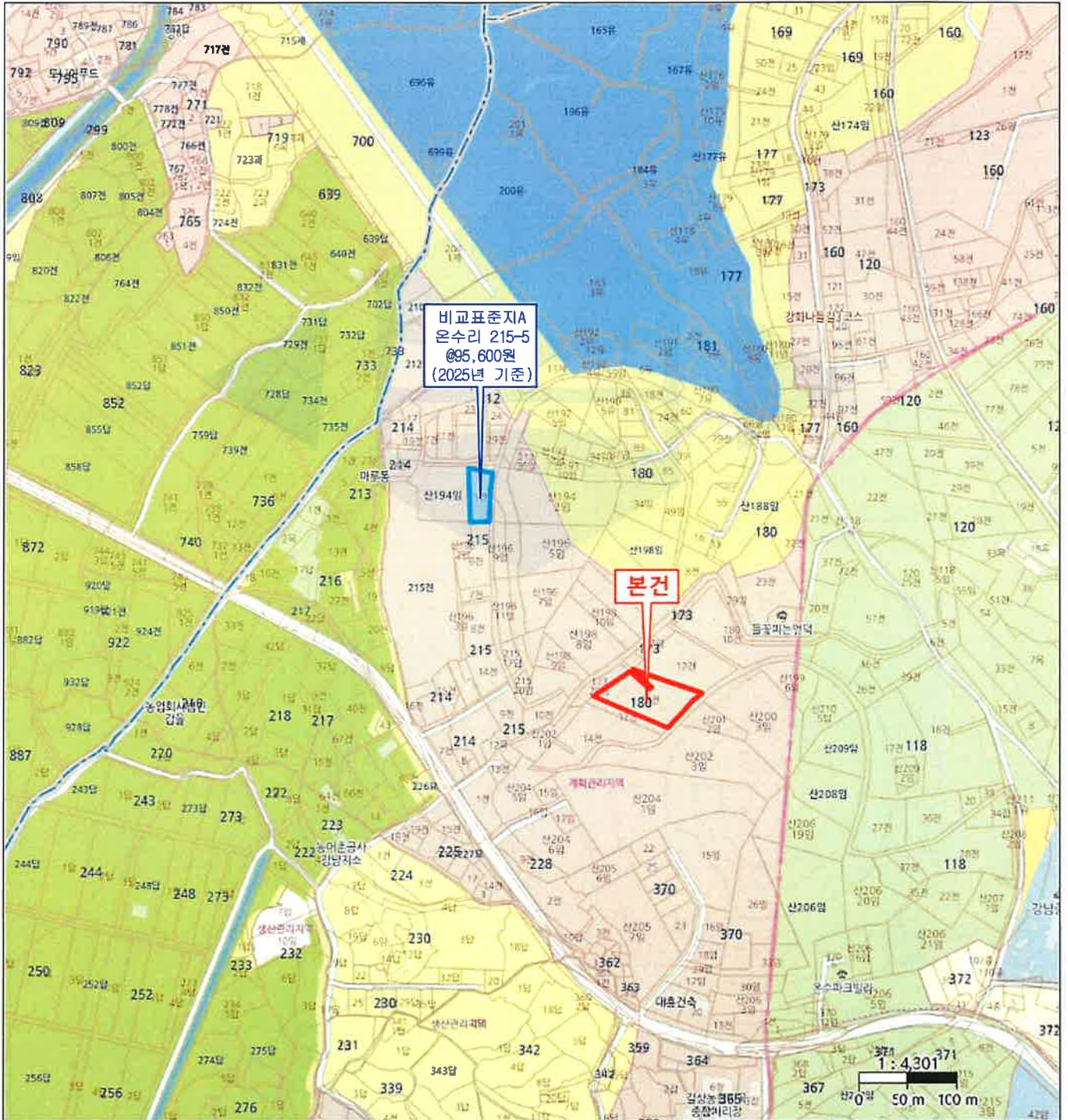
광역위치도



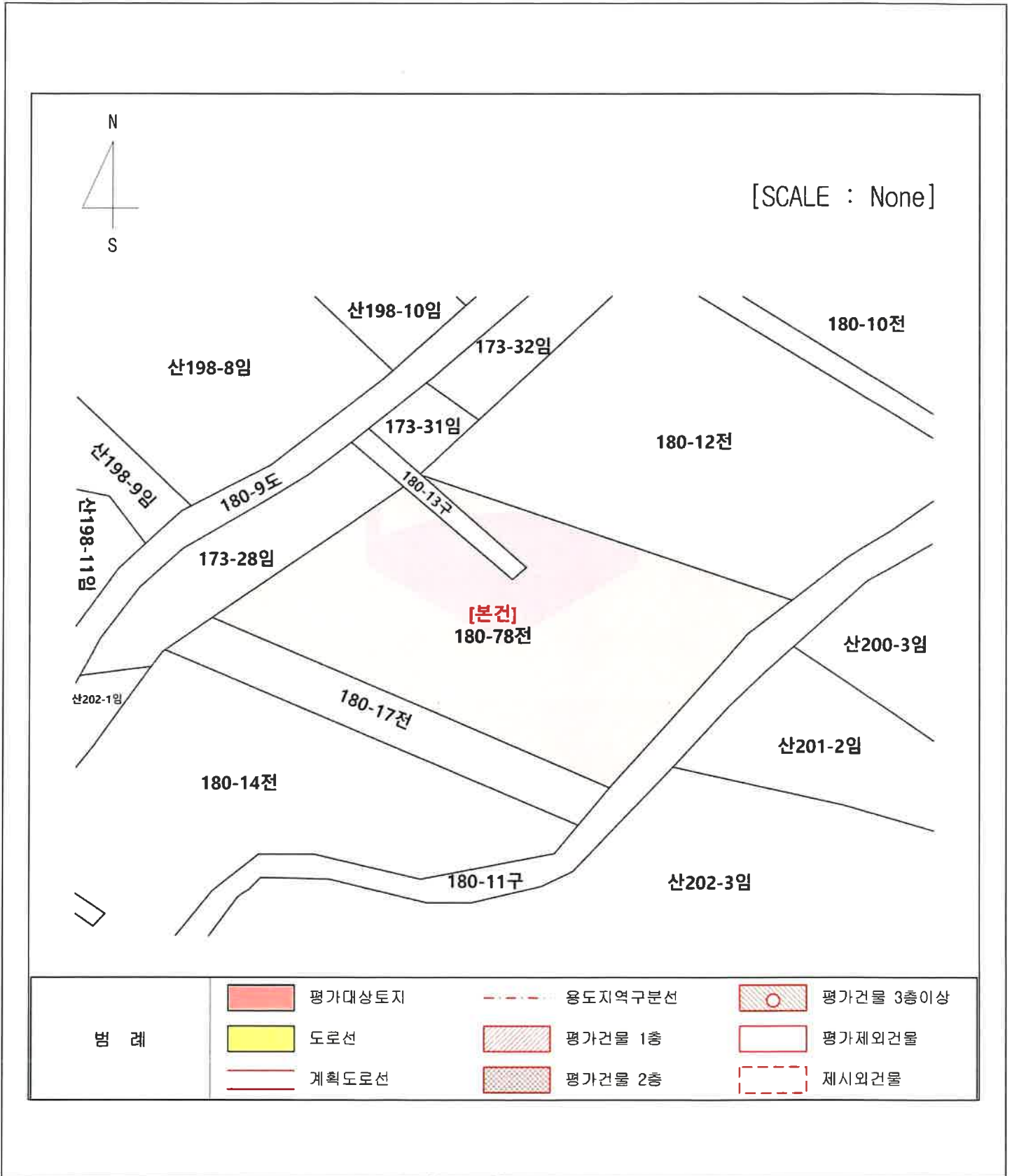
위치도



소재지	인천광역시 강화군 길상면 은수리 180-78
-----	--------------------------



지 적 도



위 성 지 적 도



※ 본 위성지적도는 인천광역시 지도포털에서 제공하는 위성지적도이며, 실제 지적경계와 다소 상이할 수도 있으며, 정확한 경계 확인을 위해서는 지적 측량 등이 요구됨.

사 진 용 지



본건전경



본건전경