

# 감정평가서

건명	강경미 소유물건 (2024타경48594)
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 윤선
감정서번호	240906-402335-0001

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.

인일감정평가사사무소

## (토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김동근

감정평가액	이천사백팔십만칠천육백육십원정(W24,807,660.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 윤선		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 부천지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	강경미 (2024타경48594)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.09.12	2024.09.11 ~ 2024.09.12	2024.09.13	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	53.82	토지	53.82	-	24,807,660
		이	하	여	백	
	합계				W24,807,660	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 김포시 양촌읍 양곡리 109-6 번지의 1필지의 토지로서, 인천지방법원 부천지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가에 관한 법규와 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

### 3. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

#### (1) 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호 및 제5조 제1항의 시장가치를 기준으로 감정평가하였음.

#### (2) 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 대상물건의 가격조사 완료일인 2024.09.12.임.

#### (3) 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거하여 2024년 09월 12일 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

### 4. 감정평가조건

해당사항 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 감정평가방법

- (1) 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거하여 공시지가기준법으로 평가하되, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.
- (2) 본건은 공유지분 토지의 지분에 대한 평가로서 그 위치확인이 곤란한 바 그 토지 전체를 기준으로 하여 평가하되 지분비율에 의하여 평가가액을 결정하였음.
- (3) 본건 토지중 도로는 토지보상법 시행규칙 제26조를 준용하여 인근토지에 대한 평가액의 3분의 1 이내로 평가하였음.

## 6. 그 밖의 사항

본건 기호1 토지 지상에는 분묘1기가 소재하고 있으나 평가목적은 고려하여 이에 구매됨이 없이 감정평가하였으며, 그 분묘로 인하여 소유권 행사를 제한 받는 경우의 가액은 후첨 “토지 감정평가영세표” 상에 부기하였으니 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 토지가액의 산출근거

### [1] 대상토지의 개요

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	형상지세	개별공시지가(원/㎡)(2024.01)
1	양곡리 109-6	53.75 (631x132150/ 1551420)	전	전	자연녹지	사다리 완경사	273,700
2	양곡리 109-4	0.07 (2x17190/ 517140)	전	도로	자연녹지	-	202,800

※ 기호1 : 매각지분 1551420분의 132150 강경미 지분 전부

기호2 : 매각지분 517140 분의 17190 강경미 지분 전부

### [2] 공시지가기준법

#### 1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

#### 2. 비교표준지의 선정

##### (1) 인근지역 표준지공시지가

(공시기준일: 2024.01.01)

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
A	양곡리 107	1,858	전	전	자연녹지	세로(가)	사다리 완경사	318,300
B	양곡리 616-57	186 일단지	대	단독주택	자연녹지	세로(가)	세장형 완경사	552,300

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (2) 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 기호A, B를 비교표준지로 각각 선정함.

## 3. 시점수정

(경기도 김포시, 녹지지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.07.31	1.241	7월까지 누계
2024.07.01 ~ 2024.07.31	0.180	7월분
누 계 (2024.01.01 ~ 2024.09.12)	1.494 (1.01494)	$(1+0.01241) \times (1+0.00180 \times 43/31)$ ≒ 1.01494

※ 2024년 08월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2024년 07월 지가변동률을 연장 적용함.

## 4. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지 인근지역에 소재하고 있어서 지역요인은 유사함.(1.000)

## 5. 개별요인 비교

### (1) 조건별 비교항목

본건 평가대상토지와 비교표준지간의 개별적 격차는 아래의 조건별 항목을 적의 비교하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 농경지대

조 건	항 목
접근조건	교통시설과의 접근성, 취락과의 접근성, 가로의 상태 등 교통의 편부
자연조건	일조, 통풍 등, 토양, 토질의 양부, 관개, 배수의 양부, 자연환경, 인근환경 등
획지조건	면적, 경사도, 경사의 방향, 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도, 이용상황 등
행정적조건	용도지역, 지구, 구역 등 행정상의 조장 및 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

- 주택지대

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 포장, 계통 및 연속성 등
접근조건	교통시설, 상가, 공공 및 편의시설과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 이용상황 등
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

(2) 개별요인 비교치

기호	비교 표준지	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
1	A	0.86	1.00	1.00	1.00	1.00	0.860
본건은 표준지 대비 교통의 편부 등 접근조건에서 열세하고, 그 외의 조건은 대체로 유사함.							

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
2	B	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	1.00	0.330
본건은 표준지 대비 이용상황(도로) 등 획지조건에서 열세하고, 그 외의 조건은 대체로 유사함.								

## 6. 그 밖의 요인 보정

### (1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991. 12.28), 대법원판례(2003다38207, 2004.05.14.)(2001두3808, 2003.03.28) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 고려하여 시장가치 산정을 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

### (2) 그 밖의 요인 보정치 산정

#### (가) 산정방법

비교사례를 기준으로 한 기준시점의 표준지의 단가와 표준지공시지가를 기준시점으로 시점수정한 단가를 비교하여 그 차이에 해당하는 부분을 그 밖의 요인 보정치로 산정함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{사례기준 표준지평가}[\text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}]}{\text{표준지공시지가 시점수정}[\text{공시지가} \times \text{시점수정}]}$$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(나) 인근의 거래사례 등

1) 거래사례

(출처: 한국부동산원 감정평가정보체계)

연번	소재지	지번	면적(㎡)	지목	용도지역	단가(원/㎡)	거래가액(원)	계약일자
#1	양곡리	358-*	603	답	자연녹지	538,587	324,768,011	2021.10.16
#2	양곡리	618-*	513	대	자연녹지	1,118,908	574,000,000	2021.11.09

2) 평가사례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

연번	소재지	지번	면적(㎡)	지목	용도지역	단가(원/㎡)	기준시점	평가목적
#3	양곡리	147-*	1,167	전	자연녹지	434,000	2022.01.04	담보
#4	양곡리	616-**	177	대	자연녹지	1,210,000	2022.11.02	소송

(다) 그 밖의 요인 산정 사례선정

비교표준지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하고, 인근지역에 위치하며, 대상토지의 감정평가에 적절하다고 인정되는 연번#3, #4를 비교사례로 각각 선정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(라) 그 밖의 요인 보정치 산정

( i ) 표준지A(양곡리107) VS 사례#3(양곡리147-\*)

구분	단가	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가
비교사례	434,000	1.00	1.06323	1.000	1.160	535,273
공시지가	318,300	-	1.01494	-	-	323,055
그 밖의요인 보정치산정	$\frac{535,273}{323,055} \approx 1.657$					

① 사정보정

상기의 비교사례는 적정한 것으로 보여지는 바 사정보정 요인은 없음.  
(1.00)

② 시점수정

2022.01.04. ~ 2024.09.12., 경기도 김포시 녹지지역: 1.06323

③ 지역요인 비교

표준지와 비교사례는 인근지역 내지 동일수급권내 유사지역에 소재하여  
지역요인은 유사함.(1.000)

③ 개별요인 비교

비교 표준지	비교 사례	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
A	#3	1.16	1.00	1.00	1.00	1.00	1.160
비교표준지는 비교사례 대비 교통의 편부 등 접근조건에서 우세하고, 그 외의 조건은 대체로 유사함.							

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

( ii ) 표준지B(양곡리616-57) VS 사례#4(양곡리616-\*\*)

구분	단가	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가
비교사례	1,210,000	1.00	1.03449	1.000	1.000	1,251,733
공시지가	552,300	-	1.01494	-	-	560,551
그 밖의요인 보정치산정	$\frac{1,251,733}{560,551} \approx 2.233$					

- ① 사정보정  
상기의 비교사례는 적정한 것으로 보여지는 바 사정보정 요인은 없음.  
(1.00)
- ② 시점수정  
2022.11.02. ~ 2024.09.12., 경기도 김포시 녹지지역: 1.03449
- ③ 지역요인 비교  
표준지와 비교사례는 인근지역 내지 동일수급권내 유사지역에 소재하여 지역요인은 유사함.(1.000)
- ③ 개별요인 비교

비교 표준지	비교 사례	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
B	#4	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비교표준지와 비교사례는 제 조건에서 대체로 유사함.							

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (3) 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 보정은 공시지가를 기준으로 시점수정, 지역 및 개별요인 비교를 통하여 가격을 산출함에 있어 반영되지 않은 제반사항에 대한 보정으로서 비교사례 기준의 그 밖의 요인 보정치를 고려하되, 인근지역 및 동일수급권내의 유사지역의 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등을 종합적으로 참작하여 평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인 보정치로 비교표준지A는 1.66, 비교표준지B는 2.23으로 각각 결정함.

## 7. 토지가격의 결정

기호	비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	기타 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	A	318,300	1.01494	1.000	0.860	1.66	461,194	461,000
2	B	552,300	1.01494	1.000	0.330	2.23	412,510	413,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## [3] 거래사례비교법

### 1. 감정평가방법의 적용

대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 토지의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 지역요인비교, 개별요인비교 등의 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

### 2. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

(출처: 한국부동산원 감정평가정보체계)

연번	소재지	지번	면적(㎡)	지목	용도지역	단가(원/㎡)	거래가액(원)	계약일자
#1	양곡리	358-*	603	답	자연녹지	538,587	324,768,011	2021.10.16
#2	양곡리	618-*	513	대	자연녹지	1,118,908	574,000,000	2021.11.09

#### (2) 비교사례 선정

대상토지의 인근지역 내지 동일수급권내 유사지역에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 연번#1, #2를 비교사례로 각각 선정함.

### 3. 사정보정

상기의 비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보여지는 바 사정보정요인은 없음.(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 시점수정

- 경기도 김포시 녹지지역 지가변동률, 2021.10.16. ~ 2024.09.12 : 1.07050
- 경기도 김포시 녹지지역 지가변동률, 2021.11.09. ~ 2024.09.12 : 1.06838

## 5. 지역요인 비교

본건 토지는 비교사례 인근지역 내지 동일수급권내 유사지역에 소재하고 있어서 지역요인은 유사함.(1.000)

## 6. 개별요인 비교

### (1) 조건별 비교항목

본건 평가대상토지와 비교사례간의 개별적 격차는 아래의 조건별 항목을 적의 비교하였음.

- 농경지대

조 건	항 목
접근조건	교통시설과의 접근성, 취락과의 접근성, 가로의 상태 등 교통의 편부
자연조건	일조, 통풍 등, 토양, 토질의 양부, 관개, 배수의 양부, 자연환경, 인근환경 등
획지조건	면적, 경사도, 경사의 방향, 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도, 이용상황 등
행정적조건	용도지역, 지구, 구역 등 행정상의 조장 및 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 주택지대

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 포장, 계통 및 연속성 등
접근조건	교통시설, 상가, 공공 및 편의시설과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 이용상황 등
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

(2) 개별요인 비교치

기호	비교 사례	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
1	#1	0.86	1.00	0.95	1.00	1.00	0.817
본건은 사례 대비 교통의 편부 등 접근조건과 형상 등 획지조건에서 열세하고, 그 외의 조건은 대체로 유사함.							

기호	비교 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
2	#2	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	1.00	0.330
본건은 사례 대비 이용상황(도로) 등 획지조건에서 열세하고, 그 외의 조건은 대체로 유사함.								

## 7. 토지가격의 결정

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시정 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	#1	538,587	1.00	1.07050	1.000	0.817	471,047	471,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
2	#2	1,118,908	1.00	1.06838	1.000	0.330	394,488	394,000

## [4] 토지가액 결정

### 1. 각 방법에 의한 시산가액

기호	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)
1	461,000	471,000
2	413,000	394,000

### 2. 결정의견

공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의해 그 합리성이 인정되는 바, 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지가액으로 결정함.

### 3. 토지가액의 결정

기호	소재지	면적(㎡)	단가(원/㎡)	금액(원)
1	양곡리 109-6	53.75	461,000	24,778,750
2	양곡리 109-4	0.07	413,000	28,910
계		53.82	-	24,807,660

# 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.	경기도 김포시 양촌읍 양곡리	109-6	전	자연녹지지역	132,150 631x----- 1,551,420	53.75	461,000	24,778,750	분묘로 소유 권 행사를 제한받는경우 24,252,000원
2.	경기도 김포시 양촌읍 양곡리	109-4	전	자연녹지지역	17,190 2x----- 517,140	0.07	413,000	28,910	현황 "도로"
<b>합 계</b>								<b>₩24,807,660.-</b>	
				이	하	여	백		

# 토지 감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 경기도 김포시 양촌읍 양곡리 소재 "양곡고등학교" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 농경지, 주택 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건 내지 인근까지 차량접근이 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 무난한 편임.

## (3) 형태 및 이용상태

기호1 : 부정형의 토지로서 전으로 이용중임.  
기호2 : 삼각형의 토지로서 도로로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

기호1 : 맹지임.  
기호2 : 도로임.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1, 기호2 공히  
도시지역, 자연녹지지역, 성장관리계획구역(주거형, 종합허가과 문의), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 군사기지 및 군사시설 보호구역(육군17사단관할지역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역(청소행정과 확인)<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 토지거래계약에관한허가구역(허가구역 지정기간: 2022.11.16.~2024.11.15.).

## (6) 제시목록 외의 물건

"토지 감정평가명세표" 참조

## (7) 공부와의 차이

기호2 : 공부상 지목은 "전"이나 현황은 "도로"임.

# 토지 감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) |                |

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역위치도



소재지 경기도 김포시 양촌읍 양곡리 109-6 외



# 위치도



소재지 경기도 김포시 양촌읍 양곡리 109-6 외



# 지 적 도







1



2