

감 정 평 가 서

Appraisal Report

건 명 : 인천광역시 강화군 교동면 상용리 836-2 소재 부동산
감정평가

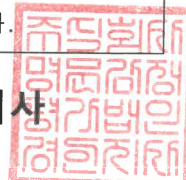
의뢰인 : 한국자산관리공사 인천지역본부장

감정서번호 : m5-257081810



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 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)명문감정평가법인 경인지사



TEL. 032-267-1369 FAX. 032-267-1361

(토지) 감정평가표

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

(주)명문감정평가법인 경인지사

지사장

김응섭



감정평가사

김서진

김서진



감정평가액	육천일백사십이만구천오백원정 (₩61,429,500.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 인천지역본부장		감정평가 목적	공매		
제출처	한국자산관리공사 인천지역본부		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	전매자		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록, 등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 08. 22	2025. 08. 20 ~ 2025. 08. 22	2025. 08. 22	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m²)	종별	면적 또는 수량(m²)	단가	금액
	토지	1 657x- 2	토지	328.5	187,000	61,429,500
		이	하	여	백	
	합계					₩61,429,500.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 감정평가사		천경조			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 강화군 교동면 상용리 소재 '상용리새마을회관' 북서측 근거리에 위치하는 부동산으로서, 한국자산관리공사 인천지역본부의 공매(국세,지방세)를 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 8월 22일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 8월 20일 ~ 2025년 8월 22일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

·

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

미상임.

3. 기타 참고사항

- ① 본건 토지는 기준시점 현재 아무런 허가사항이 존재하지 않는바 공매입찰시 재확인하시기 바람.(강화군청에 문의한 결과 기존 개발행위허가가 있었으나 2024.03.28.에 취소됨)
- ② 본건 토지는 수 인 공유지분 토지로서, 귀 요청에 의거 전체면적 중 '전매자' 소유 지분(1/2)만을 평가하되, 각 소유지분의 위치 특징이 곤란하여 전체면적을 기준으로 한 평균단가를 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	인천광역시 강화군 교동면 상용리 836-2	
토 지	용도지역	보전관리지역
	이용상황	토지임야
	지 목	임야
	면 적	657 m ²



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
1	교동면 상용리 836-2	657 X (1 / 2) =328.5	임야	토지임야	보전관리	맹지	정방형 완경사지	8,960

(2) 토지 감정평가 시 고려사항

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 공시지가 (원/㎡)
A	교동면 봉소리 842-1	261 (일단지)	대	단독주택	보전관리	세로(가)	사다리 평지	60,200

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
A 보전관리	0.305	인천광역시 강화군 (25.01.01~25.08.22) 2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.280 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.035 $(1 + 0.00280) * (1 + 0.00035 * 22/31) \approx 1.00305$

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 개별요인 비교

■ 주택지대 [일련번호1 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.92	본건은 비교표준지 대비 가로의 폭 등에서 열세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편익시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.12	본건은 비교표준지 대비 형상 및 면적 등에서 우세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
		3면획지		
		행정적 조건		
기타규제(입체이용제한 등)				
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.927	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/㎡)	기타
토지임야	순수 농촌지대	맹지	150,000 - 200,000	보전관리

본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

(다) 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m ²)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
(1)	교동면 읍내리 ○○○	281	계획관리	대 단독주택	2024.10.31	법원경매	204,000	-
(2)	교동면 상용리 836-○	425	보전관리	대 단독주택	2024.06.13	법원경매	201,000	-
(3)	교동면 고구리 285-○	17	보전관리	대 단독주택	2023.03.31	협의보상	241,000	평균단가

(출처: 한국감정평가사협회)

(마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	교동면 봉소리 497-○	보전관리 대/업무용	261,000,000원 (@ 284,000원/m ²)	2024.01.17 2024.01.09	374m ² 106.55m ²	-
	의견	1) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층 제2종근린생활시설 건물단가 : 1,450,000원/m ² X 50년/50년 ≒ 1,450,000원/m ² 건물가격 : 1,450,000원/m ² X 106.55m ² ≒ 154,497,500원 2) 토지가격 : (261,000,000원 - 154,497,500원) / 374m ² ≒ 284,000원/m ²				
#2	교동면 동산리 ○○○	보전관리 대/단독주택	150,000,000원 (@ 190,000원/m ²)	2022.10.16 2023.12.12	787m ² 129.07m ²	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 150,000,000원 / 787m ² ≒ 190,000원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(바) 경매 동향

용도별	인천 시군구전체 2024년 08월 ~ 2025년 07월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
토지	100,450,713,752	57,044,802,527	56.8	884	192	21.7
대지	35,883,613,840	21,229,501,700	59.2	224	49	21.9

용도별	인천 강화군 2024년 08월 ~ 2025년 07월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
토지	23,930,070,591	11,647,573,888	48.7	348	78	22.4
대지	1,127,655,630	700,571,000	62.1	30	7	23.3

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(사) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

② 보정치 산정

< 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	201,000	1.00626	1.000	1.000	202,258		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	3.349	3.34
	60,200	1.00305	-	-	60,384		

¹⁾평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(2)을 선정함.

²⁾시점수정(2024.06.13 ~ 2025.08.22, 강화군 보전관리지역) : 0.626% (1.00626)

³⁾지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(2) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지A와 평가사례(2)가 전반적으로 대등함.

개별요인 비교치 (주택지대)						격차율
가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (단가)(원/㎡)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/㎡)							
1	A	60,200	1.00305	1.000	0.927	3.34	186,958	187,000	주택지대

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#2

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#2	교통면 동산리 ○○○	보전관리 대/단독주택	150,000,000원 (@ 190,000원/㎡)	2022.10.16 2023.12.12	787㎡ 129.07㎡	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 150,000,000원 / 787㎡ ≒ 190,000원/㎡				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#2 보전관리	1.312	인천광역시 강화군 (22.10.16~25.08.22) 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.076 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.041 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.002 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.329 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.594 2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.280 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.035 $(1 + 0.00076 * 16/31) * (1 + 0.00041) * (1 - 0.00002) * (1 + 0.00329) * (1 + 0.00594) * (1 + 0.00280) * (1 + 0.00035 * 22/31) \approx 1.01312$

라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 개별요인 비교

■ 주택지대 [일련번호1 / 거래사례#2]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.05	본건이 사례 대비 교통시설과의 접근성 등에서 우세함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.05	본건이 사례 대비 형상 등에서 우세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.90	본건이 사례 대비 지목 등에서 열세함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.992	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (단가)(원/㎡)
	일련 번호	토지단가 (원/㎡)						
1	#2	190,000	1.000	1.01312	1.000	0.992	190,952	191,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비고
1	187,000	191,000	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

일련번호	공시지가기준법에의한 단가 (원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액
1	187,000	328.5	61,429,500

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적
을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	61,429,500
	합 계	61,429,500

결정의견	거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가를 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.
------	--

2. 기타 참고사항

-

토지 감정평가 명세표

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 교동면 상용리	836-2	임야	보전관리지역	1 657 X - 2	328.5	187,000	61,429,500	전매자 지분 (1/2)
합 계								₩61,429,500.-	
				이	하	여	백		

(토 지) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
위 치	본건은 인천광역시 강화군 교동면 상용리 소재 '상용리새마을회관' 북서측 근거리에 위치함.
주 위 환 경	본건 주위에는 농가주택, 농경지 및 자연림 등이 혼재하는 순수 야산지대로서 제반 주위환경은 보통임.
교 통 상 황	본건 주변까지 차량접근이 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하나 운행횟수 등을 감안할 때 대중교통상황은 다소 불편한 편임.
도시계획관계 및 공법상 제한상태	보전관리지역, 가축사육제한구역(2023-04-06)(가축사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역(전방지역:25km)(위탁(15m이하))<군사기지 및 군사 시설 보호법>, 준보전산지<산지관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>
형세 및 이용상황	완경사지의 정방형 토지로서 현황 주거나지등으로 조성중인 토지임야 상태임.
도 로 상 태	지적도상 맹지임.
제시목록외의 물건 (구조 및 규모, 이용상태, 영향)	-.
공부와의 차이	-.
임대사항	미상임.
기 타 사 항	-.

광역위치도

소재지

인천광역시 강화군 교동면 상용리 836-2



[범례]

■ 본 건

■ 표준지

■ 평가사례

■ 거래사례

상 세 위 치 도

소 재 지

인천광역시 강화군 교동면 상용리 836-2



[범 레]

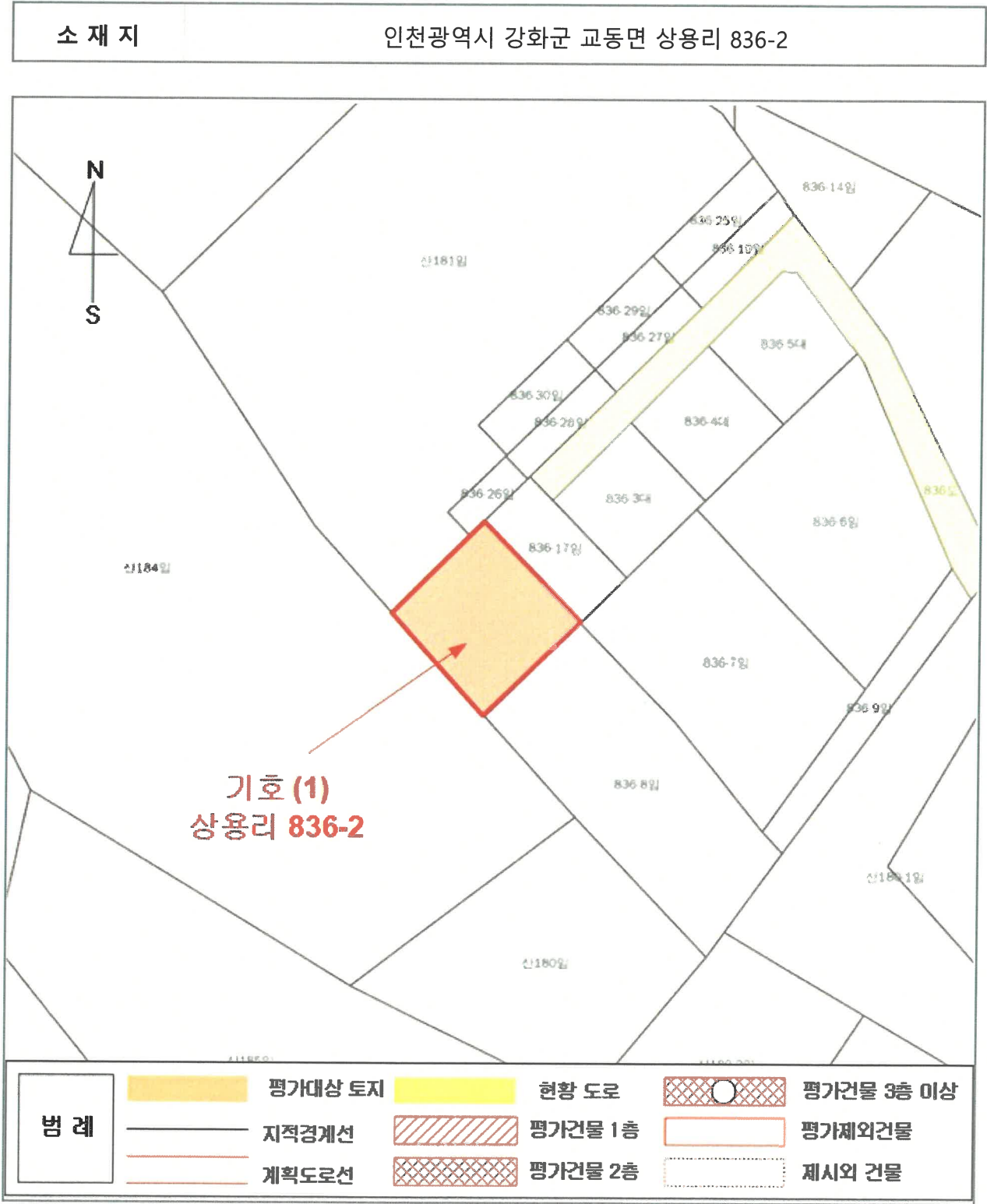
■ 본 건

■ 표준지

■ 평가사례

■ 거래사례

지 적 도



사 진 용 지

소 재 지

인천광역시 강화군 교동면 상용리 836-2



본건 전경



본건 근접(1)

사 진 용 지

소재지

인천광역시 강화군 교동면 상용리 836-2



본건 근접(2)



본건 주위환경