

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 고금자 소유물건(2024타경14314)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 이상규

감정평가서번호: KI241031-02-126



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)감정평가법인 국토 경인지사



# (토지및건물)감정평가표

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

감정평가사  
전한철

*전한철*



(주)감정평가법인 국토 경인지사 지사장 곽세근

(서명또는인)



감정평가액	육억사천구백구만삼백육십원정 (₩649,090,360.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이상규		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매9계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	고금자 (2024타경14314)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.04	2024.11.01 ~ 2024.11.04	2024.11.06	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,746	토지	1,746	-	511,840,000
	건물	243.33	건물	243.33	-	136,755,360
	제시외 건물	(11.5)	제시외 건물	11.5	-	495,000
합계					₩649,090,360	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사		<i>이석원</i>			

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 강화군 양도면 능내리 소재 '능내리마을회관' 남측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서 인천지방법원의 경매목적 감정평가입니다.

### 2. 대상물건의 기본적 사항

대상물건 전경



#### 가. 토지

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 조건	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	인천광역시 강화군 양도면 능내리 340-3	전	1,746	계획관리	주상용 및 전	소로 한면	부정형 평지	102,800

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 나. 건물

기호	소재지	건물구조 / 지붕 층 수	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	건축물대장상 주용도	사용승인일자
2	인천광역시 강화군 양도면 능내리 340-3	철근콘크리트조 슬래브지붕 2층 및 조적조 슬래브지붕 단층	243.33	18.51	30.42	주택, 세2종근린생활 시설 및 농가창고	1997.10.29

## 3. 기준시점 및 실지조사 기간

### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 11월 04일입니다.

### 나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건에 대하여 2024년 11월 01일 ~ 2024년 11월 04에 실지조사를 실시하였으며 실지조사시 본건의 존재 여부, 본건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 본건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 본건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

## 4. 기준가치 및 감정평가조건 등

### 가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

### 나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## 5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 본건의 위치 및 면적 등은 귀 원이 제시한 목록 및 관련 공부 등에 의거하였습니다.

나. 본건 토지 기호(1)은 인접지와의 경계가 다소 불분명한바 지적 공부 등을 이용하여 목측에 의거 현황을 조사하였으며, 정확한 지적관련 사항의 확인이 필요한 경우에는 측량등을 통한 재확인 필요할 것으로 판단되는 바, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

다. 본건은 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 내부구조 확인이 곤란하여 일반건축물대장상 현황도면, 본건 평가전례 및 외부관찰 등에 의한 통상적인 상태를 상정하여 감정평가 하였는 바, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

라. 본건 토지는 공부상 지목이 '전'이나 본건의 일반건축물대장상 일부(800㎡)가 대지면적에 산정되어 있으며, 현황 일부를 적법한 '근린생활시설, 농가주택 및 농가창고' 건부지로 이용중인 바, 이를 감안하여 대지부분 및 전부분을 구분하여 평가하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

마. 본건은 제시외 건물 ㉠,㉡(후첨 '사진용지 및 건물개황도' 참조)이 소재하며, 이용상황·마감 및 관리 상태 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하되, 관찰감가를 병용하여 평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 감정평가의 근거 및 감정평가 방법의 적용

### 1. 감정평가의 근거

#### 가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

#### 나. 감정평가에 관한 규칙

<p><b>제7조</b> [개별물건기준 원칙 등]</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.</li> <li>② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.</li> <li>③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.</li> <li>④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.</li> </ul>
<p><b>제11조</b> [감정평가 방식]</p>	<p>감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식</li> <li>2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법</li> <li>3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식</li> </ol>
<p><b>제12조</b> [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.</li> <li>② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 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 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.</li> <li>③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.</li> </ul>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

제14조 [토지의 감정평가]	① 감정평가업자는 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.
제15조 [건물의 감정평가]	① 감정평가업자는 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

## 2. 대상물건에 적용한 감정평가방법

### 가. 토지의 감정평가

토지는 시장성의 원리에 기초한 비교방식으로 감정평가하되, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제12조에 의거 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하였으며, 또 다른 비교방식인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 주된 방법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하였습니다.

공시지가기준법이란 대상토지와 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 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## 나. 건물의 감정평가

건물은 비용성의 원리에 기초한 원가방식으로 감정평가하되, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제15조 의거 원가법을 주된 방법으로 적용하였으며, 개별건물의 특성상 시장자료 및 수익자료의 수집, 분석, 배분이 곤란하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

원가법은 구조, 용재, 시공정도, 부대설비 등을 참작한 기준시점의 재조달원가에서 경과연수, 현상, 잔존내용연수 등을 고려한 감가수정 금액을 공제하여 현재 가치를 구하는 감정평가방법입니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 감정평가액 산출근거

### 1. 토지 감정평가액

#### 가. 토지 감정평가에 참고한 가격자료

##### 1) 인근지역 거래사례

기호	소재지	용도지역	지목	면적(㎡)		거래시점	거래금액(원)	토지단가(원/㎡)
				토지	건물			
A	능내리 30-1*	계획관리	대	379	43.02	2024.09.**	150,000,000 (건물 포함)	323,132
비고	<토지단가 산출개요> · 건물 개요 : 경량철골구조(사용승인일 : 2020.12.28), 면적 : 43.02㎡ · 건물 단가 : 700,000원/㎡ × 32/35 ≒ 640,000원/㎡ · 토지 추정단가 : $\{150,000,000\text{원} - (640,000\text{원}/\text{㎡} \times 43.02\text{㎡})\} / 379\text{㎡} \approx 323,132\text{원}/\text{㎡}$							
B	능내리 43*	계획관리	답	1,008	-	2024.05.**	225,000,000	223,214
C	능내리 40*	계획관리	답	298	-	2023.11.**	70,000,000	234,899
D	능내리 152-*	계획관리	대	914	197.7	2022.03.**	420,000,000 (건물 포함)	353,963
비고	<토지단가 산출개요> · 건물 개요 : 벽돌구조(사용승인일 : 1997.01.30), 면적 : 197.7㎡ · 건물 단가 : 1,100,000원/㎡ × 20/45 ≒ 488,000원/㎡ · 토지 추정단가 : $\{420,000,000\text{원} - (488,000\text{원}/\text{㎡} \times 197.7\text{㎡})\} / 914\text{㎡} \approx 353,963\text{원}/\text{㎡}$							

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 인근지역 평가사례

기호	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)
E	조산리 30*	계획관리	답	전	743	법원경매	2024.10.**	219,000
F	조산리 239-*	계획관리	대	주거용	301	담보	2024.05.**	307,000
G	조산리 221-*	계획관리	대	상업용	665	담보	2024.04.**	308,000
H	조산리 203-*	계획관리	답	답	2,599	담보	2023.11.**	213,000
I	조산리 403-*	계획관리	대	주거기타	1,611	시가참고	2023.07.**	387,000

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

## 3) 인근지역 유사부동산의 가치수준

용도지역	이용상황	도로조건	지가수준(원/㎡)	비고
계획관리	주거용	소로변	350,000 ~ 360,000	위치 및 환경조건에 따라 가격격차 있을 수 있습니다.
	전, 답	소로변	230,000 ~ 250,000	

## 4) 경매 낙찰가율(최근 1년간 해당 지역 용도별 평균 낙찰가율)

지역 / 기간	인천광역시 강화군 양도면 2023년 11월 06일 ~ 2024년 11월 05일(1년 평균)			
구 분	강화군		양도면	
	낙찰가율(%)	낙찰건수	낙찰가율(%)	낙찰건수
대지	48.88	19	0	0
전	57.37	32	0	0
답	67.95	27	62.71	2

[출처 : 태인경매]

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 나. 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액

### 1) 비교표준지 선정

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 가장 비슷한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	대상 토지
가	조산리 511	486	대	단독주택	계획관리	세로(가)	사다리 평 지	137,700	1 (대지)
나	능내리 327	2,079	전	전	계획관리	세각(가)	세장형 평 지	100,100	1 (전)

[공시기준일 : 2024.01.01.]

### 2) 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하였습니다.

기호	비교 표준지	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률 산정	지가변동률 (시점수정치)
1	가,나	인천광역시 강화군 계획관리지역 (2024.01.01 ~ 2024.11.04.)	2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 0.609 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.056 ( 1 + 0.00609 ) * ( 1 + 0.00056 * 35/30 ) ≒ 1.00675	0.675% (1.00675 )

### 3) 지역요인 비교

비교표준지는 대상토지의 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4) 개별요인 비교

■ [본건 기호 1 / 표준지 기호 가] (대지 부분)

구 분			격차율	비 고
조 건	항 목	세 항 목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.10	본건은 비교표준지 대비 가로의 폭, 구조 등의 상태 등에서 우세합니다.
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사합니다.
	상가와의 접근성	상업지역중심과의 접근성,상가와의 거리 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원,초등학교,공원,병원,관공서 등과의거리 및 편의성		
환 경 조 건	일조 등 자연환경	일조,통풍,조망,경관,지반등	1.00	대체로 유사합니다.
	인근환경	인근토지의 이용상황 등		
		인근토지의 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도,하수도,도시가스등		
	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성 등		
위험 및 혐오시설 등	변전소,가스탱크,오수처리장 등의 유무			
	특별고압선 등과의 거리			
획 지 조 건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 등	0.98	본건은 비교표준지 대비 형상 등에서 열세합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사합니다.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사합니다.
		기타		
누계 격차율		1.10×1.00×1.00×0.98×1.00×1.00 = 1.078		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ [본건 기호 1 / 표준지 기호 나] (전 부분)

구 분			격차율	비 고
조 건	항 목	세 항 목		
접 근 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.10	본건은 비교표준지 대비 농로의 상태 등에서 우세합니다.
		농로의 상태		
자 연 조 건	일조, 토양, 토질 등	일조, 통풍, 토양, 토질의 양부	1.00	대체로 유사합니다.
	관개, 배수	관개 및 배수의 양부, 인근토지의 이용상황등		
	재해의 위험성	수해 및 기타 재해의 위험성		
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지의 이용상황과의 적합성		
획 지 조 건	면적, 경사, 지세, 형상, 접면도로 상태 등	면적, 경사, 경사의 방향, 지세, 형상, 접면도로 상태 등	0.98	본건은 비교표준지 대비 형상 등에서 열세합니다.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제 정도	조장의 정도	1.00	대체로 유사합니다.
		규제의 정도		
		기타규제		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사합니다.
		기타		
누계 격차율		$1.10 \times 1.00 \times 0.98 \times 1.00 \times 1.00 = 1.078$		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5) 그 밖의 요인 보정

### (1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 및 대법원 판례[2003다38207판결(2004.05.14 선고), 2002두5054판결(2003.07.25.선고)] 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인으로 보정하였습니다.

### (2) 그 밖의 요인 보정 산식

$$\frac{\text{사례 기준 표준지 단가}}{\text{시점수정된 표준지 단가}} = \text{그 밖의 요인 보정치}$$

(사례 토지단가 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 비교 × 개별요인 비교) / (표준지공시지가 × 시점수정)

### (3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

#### ① 비교사례의 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 아래의 비교사례를 선정하였습니다.

비교 사례	소재지	용도 지역	지목	면적 (㎡)		기준시점 (거래시점)	토지단가 (원/㎡)	비고
				토지	건물			
A	능내리 30-1*	계획관리	대	379	43.02	2024.09.**	323,132	실거래
E	조산리 30*	계획관리	답	743	-	2024.10.**	219,000	평가전례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터(KAPA HUB)]

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ② 격차율 산정

■ 기호 1 토지 - [비교사례 기호 A / 표준지 기호 가] (대지 부분)

구 분	사례단가 (원/㎡) 공시지가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율	비고	
									표준지 산정단가
	표준지 가	137,700	-	1.00675	-	-	138,629		
사례기준 표준지 산정단가 산출내역	사정 보정	- 거래사례는 적정하다고 판단되는 바, 별도의 보정요인 없음(1.00).							
	시점 수정	- 인천광역시 강화군 계획관리 지가변동률(2024.09.08~2024.11.04) : 1.00108							
	지역 요인	- 비교사례는 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.000)							
	개별 요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	
		1.00	1.02	1.00	1.00	1.00	1.00	1.020	
검토 의견	- 비교표준지는 비교사례대비 접근조건(인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 ) 등에서 우세합니다.								

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호 1 토지 - [비교사례 기호 E / 표준지 기호 나] (전 부분)

구 분	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율	비고
	공시지가 (원/㎡)							
비교사례 E	219,000	-	1.00015	1.000	1.020	223,414	2.217	-
표준지 나	100,100	-	1.00675	-	-	100,776		
사정보정	- 비교사례는 평가사례로서 별도의 사정보정을 요하지 아니함.							
시점수정	- 인천광역시 강화군 계획관리 지가변동률(2024.10.28~2024.11.04) : 1.00015							
지역요인	- 비교사례는 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.000)							
개별요인	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치		
	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.020		
검토의견	- 비교표준지는 비교사례 대비 획지조건(형상 등)에서 우세합니다.							

### ③ 그 밖의 요인 보정치의 결정

위에서 산정한 격차율 및 인근지역의 거래사례, 평가사례 및 유사부동산의 가치수준, 대상부동산의 감정평가 목적 등을 종합 고려하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

비교 표준지	비교사례	그 밖의 요인 보정치
가	A	2.38
나	E	2.21

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

기호	비교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	가	137,700	1.00675	1.000	1.078	2.38	355,673	356,000
	나	100,100	1.00675	1.000	1.078	2.21	240,086	240,000

### 7) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	토지단가(원/㎡)	면적 (㎡)	시산가액	비고
1	356,000	800	284,800,000	대지 부분
	240,000	946	227,040,000	전 부분
합 계			511,840,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 거래사례비교법에 의한 시산가액

## 1) 비교사례 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 중 아래와 같이 비교사례를 선정하였습니다.

기호	소재지	용도지역	지목	면적(㎡)		거래시점	거래금액(원)	토지단가(원/㎡)
				토지	건물			
C	능내리 40*	계획관리	답	298	-	2023. 11.**	70,000,000	234,899
D	능내리 152-*	계획관리	대	914	197.7	2022. 03.**	420,000,000 (건물 포함)	353,963
비고	<토지단가 산출개요> · 건물 개요 : 벽돌구조(사용승인일 : 1997.01.30), 면적 : 197.7㎡ · 건물 단가 : 1,100,000원/㎡ × 20/45 ≒ 488,000원/㎡ · 토지 추정단가 : [(420,000,000원 - (488,000원/㎡ × 197.7㎡)) / 914㎡] ≒ 353,963원/㎡							

## 2) 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않습니다. (1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3) 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 거래시점으로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하였습니다.

대상 토지	비교 사례	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률 산정	지가변동률 (시점수정치)
1 (대지 부분)	D	인천광역시 강화군 계획관리지역 (2022.03.05 ~ 2024.11.04)	2022.03.01 ~ 2022.03.31 : 0.263 2022.04.01 ~ 2022.04.30 : 0.264 2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.233 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.307 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.214 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.210 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.199 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.136 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.017 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.027 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.624 2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 0.609 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.056 $(1 + 0.00263 * 27/31) * (1 + 0.00264) * (1 + 0.00233) * (1 + 0.00307) * (1 + 0.00214) * (1 + 0.00210) * (1 + 0.00199) * (1 + 0.00136) * (1 + 0.00017) * (1 - 0.00027) * (1 + 0.00624) * (1 + 0.00609) * (1 + 0.00056 * 35/30)$ $\approx 1.03122$	3.122% (1.03122)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상 토지	비교 사례	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률 산정	지가변동률 (시점수정치)
1 (전 부분)	C	인천광역시 강화군 계획관리지역 (2023.11.08 ~ 2024.11.04)	2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.055 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.073 2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 0.609 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.056 $(1 + 0.00055 * 23/30) * (1 + 0.00073) * (1 + 0.00609) * (1 + 0.00056 * 35/30)$ $\approx 1.00791$	0.791% (1.00791)

#### 4) 지역요인 비교

인근지역 내에 소재하여 동일한 가치형성요인을 지니므로 지역요인은 동일합니다. (1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5) 개별요인 비교

■ [본건 기호 1 / 비교사례 기호 D] (대지 부분)

구 분			격차율	비 고
조 건	항 목	세 항 목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	대체로 유사합니다.
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.97	본건은 비교사례 대비 공공 및 편익시설과의 접근성 등에서 열세합니다.
	상가와의 접근성	상업지역중심과의 접근성,상가와의 거리 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원,초등학교,공원,병원,관공서 등과의거리 및 편의성		
환 경 조 건	일조 등 자연환경	일조,통풍,조망,경관,지반등	1.00	대체로 유사합니다.
	인근환경	인근토지의 이용상황 등		
		인근토지의 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도,하수도,도시가스등		
	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성 등		
위험 및 혐오시설 등	변전소,가스탱크,오수처리장 등의 유무			
	특별고압선 등과의 거리			
획 지 조 건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 등	1.02	본건은 비교사례 대비 접면도로 상태 등에서 우세합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사합니다.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사합니다.
		기타		
누계 격차율		1.00×0.97×1.00×1.02×1.00×1.00 = 0.989		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ [본건 기호 1 / 비교사례 기호 C] (전 부분)

구 분		격차율	비 고	
조 건	항 목			세 항 목
접 근 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.10	본건은 비교사례 대비 농로의 상태 등에서 우세합니다.
		농로의 상태		
자 연 조 건	일조, 토양, 토질 등	일조, 통풍, 토양, 토질의 양부	1.00	대체로 유사합니다.
	관개, 배수	관개 및 배수의 양부, 인근토지의 이용상황등		
	재해의 위험성	수해 및 기타 재해의 위험성		
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지의 이용상황과의 적합성		
획 지 조 건	면적, 경사, 지세, 형상, 접면도로 상태 등	면적, 경사, 경사의 방향, 지세, 형상, 접면도로 상태 등	0.98	본건은 비교표준지 대비 형상 등에서 열세합니다.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제 정도	조장의 정도	1.00	대체로 유사합니다.
		규제의 정도		
		기타규제		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사합니다.
		기타		
누계 격차율		1.10×1.00×0.98×1.00×1.00 = 1.078		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

기호	비교 사례	비교사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	D	353,963	1.000	1.03122	1.000	0.989	360,999	361,000
	C	234,899	1.000	1.00791	1.000	1.078	255,224	255,000

## 7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

대상토지	토지단가(원/㎡)	면적 (㎡)	시산가액	비고
1	361,000	800	288,800,000	대지 부분
	255,000	946	241,230,000	전 부분
합 계			530,030,000	-

## 라. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 주된 방법인 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교할 때 합리성이 인정된다고 판단되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상 토지 감정평가액으로 결정하였습니다.

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액(원)
1	284,800,000	288,800,000	284,800,000
	227,040,000	241,230,000	227,040,000
합 계	511,840,000	530,030,000	511,840,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 건물 감정평가액

### 가. 대상건물 동별·층별 개요

기호	구분	구조 / 지붕	용도	면적(㎡)	사용승인일자
2	1층	철근콘크리트조 슬라브지붕	일반음식점	101.88	1997.10.29
	2층		주택	95.28	
	1층 (부속건물)	조적조 슬라브지붕	창고	46.17	
면적 합계(㎡)				243.33	-

### 나. 재조달원가의 결정

#### 1) 표준단가 결정

##### (1) 건물신축단가표

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트조/평지붕	3	1,640,000	50 (45~55)
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트조/평지붕	4	1,434,000	50 (45~55)
03-01-05-09	점포및상가	철근콘크리트조/ 평지붕	3	1,299,000	50 (45~55)
03-01-05-09	점포및상가	철근콘크리트조/ 평지붕	4	1,154,000	50 (45~55)
05-04-02-09	일반창고	벽돌조/평지붕/4.5m	3	882,000	40 (35~45)
05-04-02-09	일반창고	벽돌조/평지붕/4.5m	4	772,000	40 (35~45)

[자료출처 : 한국부동산원 2023년]

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (2) 표준단가 결정

건물의 표준단가는 「건물신축단가표」를 기준으로 대상건물 구조, 용재, 시공의 정도 및 건물의 특성 등을 고려하여 결정하였습니다.

기호	구분	이용상황	구조	표준단가 (원/㎡)	비고
2	1층	근린생활시설	철근콘크리트조 슬라브지붕	1,200,000	-
	2층	농가주택		1,500,000	-
	1층	농가창고	조적조 슬라브지붕	800,000	부속 건물

## 2) 부대설비 보정단가

표준단가에 포함하여 평가하였습니다.

## 3) 재조달원가의 결정

기호	구분	표준단가 (원/㎡)	부대설비 보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	비고
2	1층	1,200,000	-	1,200,000	-
	2층	1,500,000	-	1,500,000	-
	1층	800,000	-	800,000	부속건물

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 다. 감가수정 및 적용단가 결정

감가수정이라 함은 대상물건의 재조달원가에서 물리적·기능적·경제적 감가액을 공제하여 기준시점의 대상물건 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 대상물건의 특성을 고려하여 감가수정방법은 정액법을 적용하였으며, 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 병용하였습니다.

기호	구 분	재조달원가 (원/㎡)	사용 승인일	경제적 내용 연수	물리적 경과 연수	잔존내용연수(유효)		적용단가 (원/㎡)
						관찰감가 적용시	적용잔존 내용연수	
2	1층	1,200,000	1997.10.29	50	-	-	23	552,000
	2층	1,500,000		50	-	-	23	690,000
	1층 (부속건물)	800,000		45	-	-	18	320,000

## 라. 대상건물의 감정평가액

기호	구 분	면적(㎡)	건물단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
2	1층	101.88	552,000	56,237,760	-
2	1층	95.28	690,000	65,743,200	-
2	1층	46.17	320,000	14,774,400	부속건물
합 계		243.33	-	136,755,360	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 결정 의견

### 1. 토지 감정평가액

본건 토지는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌 인근지역 내 표준지 공시지가를 기준으로 용도지역, 이용상황, 주위환경, 지리적 위치, 형상, 접면 가로조건 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근지역의 지가수준을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였습니다.

### 2. 건물 감정평가액

본건 건물은 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비, 노후도 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였습니다.

### 3. 종합의견

본건 토지 및 건물의 특성을 종합적으로 참작하고 감정평가 목적 등을 고려하여 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 의거 공시지가기준법, 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조 의거 원가법으로 감정평가액을 결정하였습니다.

구 분		감정평가액(원)	비고
토 지	기호(1)	511,840,000	상세내역은 후첨 “감정평가명세표” 참조
건 물	기호(2)	136,755,360	
제시외 건물	기호 ㉠,㉡	495,000	
합 계		649,090,360	

끝.

# 토지건물 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	
2	인천광역시 강화군 양도면 능내리	340-3	전	계획관리지역	1,746	800	356,000	284,800,000	현황 '대'
						946	240,000	227,040,000	전 부분
	[도로명주소] 인천광역시 강화군 양도면 가능포로 251	위지상	근린생활 시설 및 농가주택	철근콘크리트조 슬래브지붕 2층	101.88	101.88	552,000	56,237,760	1,200,000 x 23/50
					95.28	95.28	690,000	65,743,200	1,500,000 x 23/50
					46.17	46.17	320,000	14,774,400	800,000 x 18/45
	위지상 부속	농가창고	조적조 슬래브지붕 단층						
<b>소 계</b>								<b>₩648,595,360</b>	
㉠	제시외 건물								
	인천광역시 강화군 양도면 능내리	340-3	내부미상	판넬조 슬래브지붕	(7.5)	7.5	50,000	375,000	
㉡	동소	340-3	내부미상	샤시조 슬래브지붕	(4)	4	30,000	120,000	
<b>소 계</b>								<b>₩495,000</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩649,090,360.-</b>	
					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 양도면 능내리 소재 '능내리마을회관' 남측 인근에 위치하는 부동산으로서 주변은 전, 답, 임야, 단독주택 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있어 주위환경은 대체로 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량진출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하나, 운행횟수 및 배차간격 등을 감안하면 다소 불편함.

## (3) 형태 및 이용상태

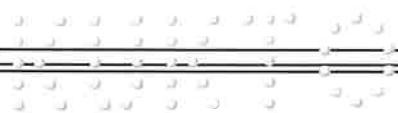
인접필지 및 인접도로 대비 대체로 등고평탄한 부정형 토지로서, 주택, 제2종근린생활시설, 창고 건부지로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

본건은 남동측으로 도로폭 약 8M 내외의 포장도로와 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1): 계획관리지역, 성장관리계획구역(2023-12-04)(성장관리계획구역(주거형)), 가축사육제한구역(2023-04-06)(가축사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, <추가기재>\*문화재보호법 제13조(역사문화환경보존지역의 보호), 매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률 제4조(매장문화재 유존지역의 보호), 시문화재 보호조례 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

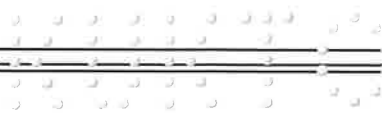
본건은 제시외 건물 ㉠,㉡(후첨 ‘사진용지 및 건물개황도’ 참조)이 소재하며, 이용상황·마감 및 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하되, 관찰감가를 병용하여 평가하였으니 경매 진행시 참고바람.

### (7) 공부와의 차이

본건은 공부상 지목이 ‘전’ 이나 본건의 일반건축물대장상 일부(800㎡)가대지면적에 산정되어 있으며, 현황 일부를 적법한 ‘근린생활시설, 농가주택 및 농가창고’ 건부지로 이용중인바, 이를 감안하여 대지부분 및 전부분을 구분하여 평가하였으니, 경매 진행시 참고바람.

### (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 미상임.  
기타사항: 없음.



# 건물감정평가요항표

- |                            |                         |                                    |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| (1) 건물의 구조<br>(4) 부합물 및 종물 | (2) 이용상태<br>(5) 공부와의 차이 | (3) 설비내역<br>(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|

## (1) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬라브지붕 2층(근린생활시설, 주택) 및 조적조 슬라브지붕 1층(창고) 건물로서, (사용승인일: 1997.10.29)  
외벽: 적벽돌 치장쌓기 마감 및 몰탈위 페인팅 마감  
창호: 알루미늄 샤시 창호 마감 등임.

## (2) 이용상태

근린생활시설(창고), 농가주택 및 농가창고로 이용중임.

## (3) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급배수설비 등이 구비되어 있음.

## (4) 부합물 및 종물

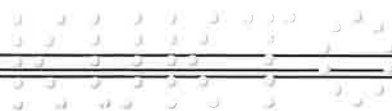
없 음.

## (5) 공부와의 차이

없 음.

## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 미상임.  
기타사항: 없 음.



# 광역위치도



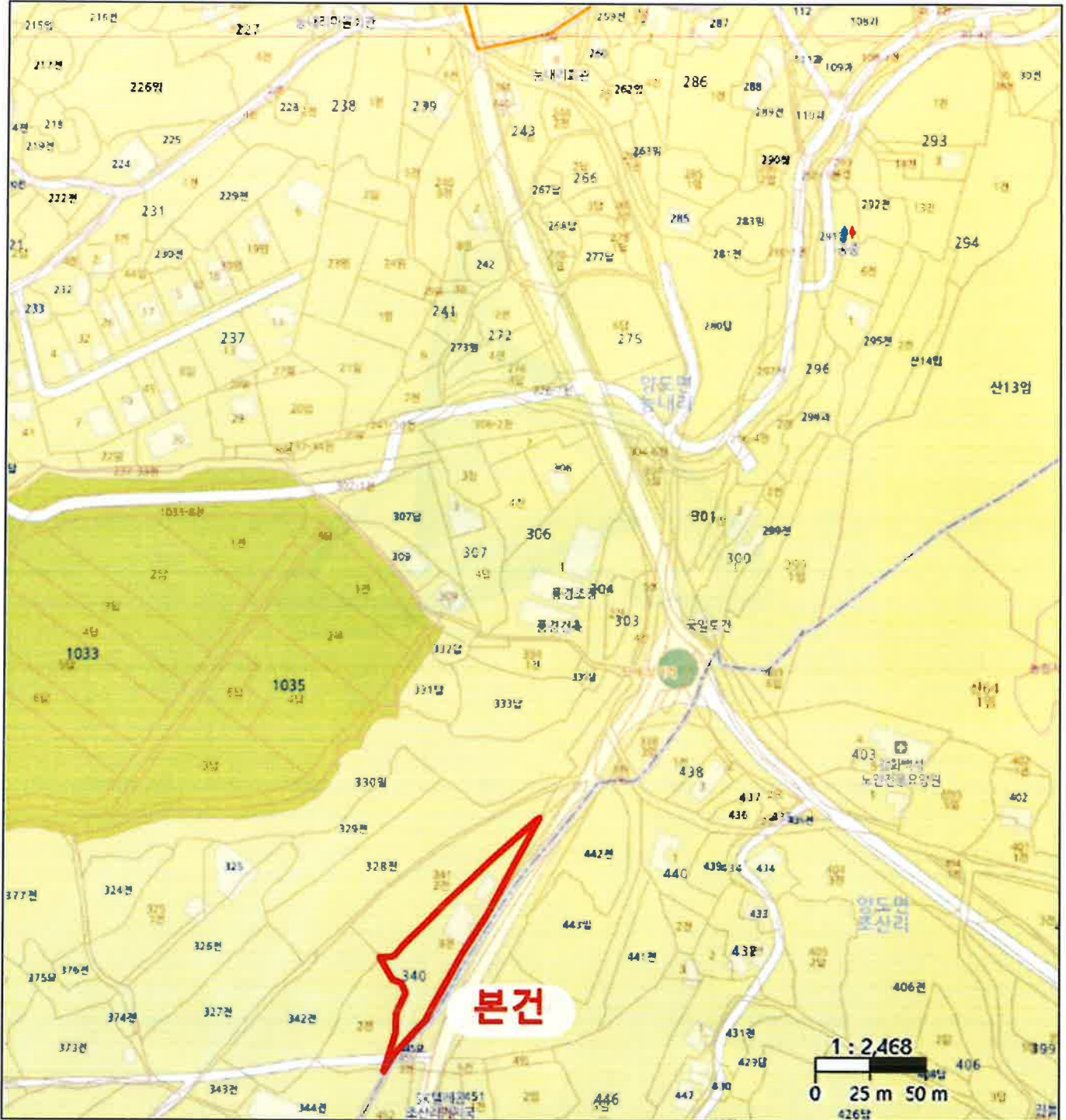
소재지	인천광역시 강화군 양도면 능내리 340-3
-----	-------------------------



# 위치도

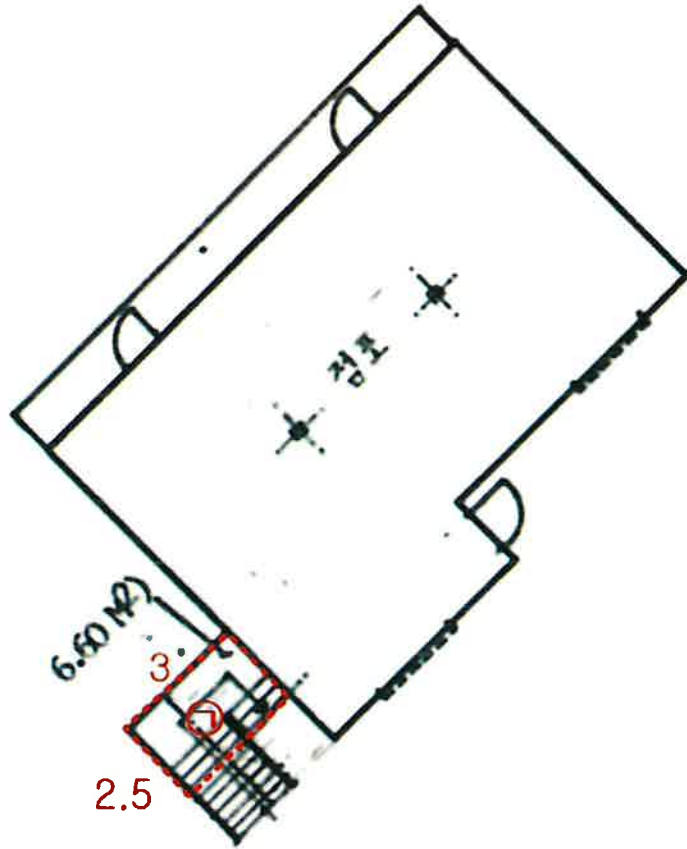


소재지	인천광역시 강화군 양도면 능내리 340-3
-----	-------------------------





# 건물 개황도

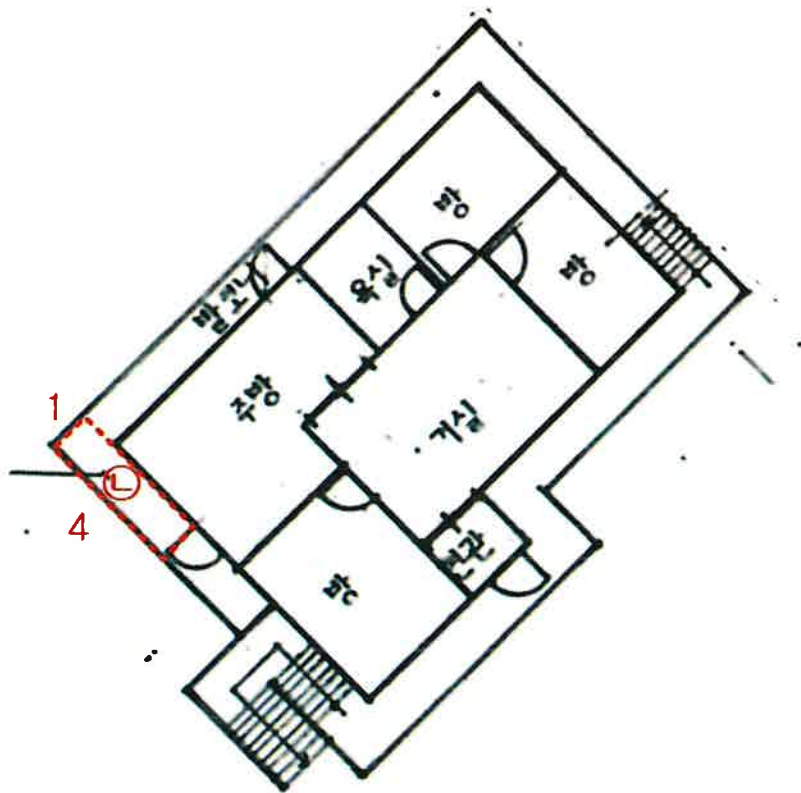


기호(2) 1층(일반음식점) : 101.88㎡

▶ 제시외 건물

㉠ 판넬조 슬래브지붕(내부미상) : 약 7.5㎡

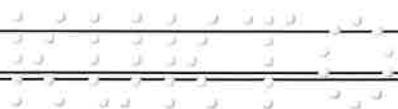
# 건물개황도



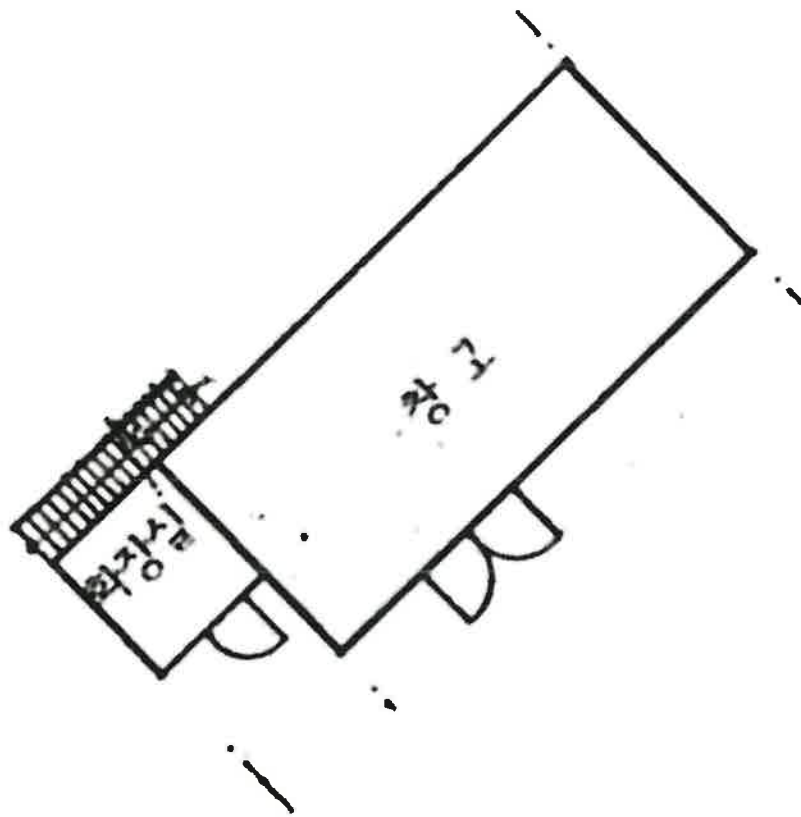
기호(2) 2층(주택) : 95.28㎡

▶ 제시외 건물

⊙ 샷시조 슬래브지붕(내부미상) : 약 4㎡



# 건물개황도



기호(2) 부속건물 1층(참고) : 46.17㎡



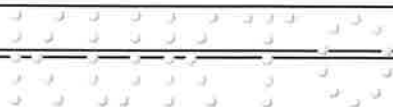
# 사 진 용 지



본건 전경



본건 전경



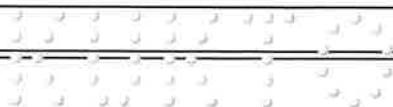
# 사 진 용 지



본건 기호(2) 외부 전경



본건 기호(2) 부속건물



# 사 진 용 지



제시외건물 ㉟



제시외건물 ㊸

