

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김재권 소유물건(2024타경565218)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 이상규

감정평가서번호: A1D3241021001

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)에이원감정평가법인 경인지사

(토지)감정평가표

페이지 : 1

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

감정평가사

(인)

오태현

(주)에이원감정평가법인 경인지사 오태현

(서명또는인)

감정평가액	사천칠백이십육만구천구백원정 (₩47,269,900.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이상규		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	인천지방법원 경매9계		
소유자 (대상업체명)	김재권 (2024타경565218)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.10.24	2024.10.22 ~ 2024.10.24	2024. 10. 24	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	1,099.3 이	토지	1,099.3 하 여	43,000 백	47,269,900
	합계					₩47,269,900
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 교동면 삼선리 소재 '교동초등학교 지석분교장(폐교)' 북동측 인근에 위치하는 부동산(토지)에 대한 인천지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 법령 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가 하였음.

3. 실지조사 실시기간, 기준시점 및 기준가치

1) 기준시점

본건의 실지조사 실시기간은 2024년 10월 22일 ~ 2024년 10월 24일로 대상물건의 이용상황 및 가격수준 등을 확인하였으며, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사를 완료한 날짜인 **2024년 10월 24일**임.

2) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하되 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 감정평가의 조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 대상물건의 개요

1) 토지(인천광역시 강화군 교동면)

기호	소재 지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상/ 지세	2024년 개별공시 지가(원/㎡)	비고
1	인사리 1000-2	1,099.3	답	답	농림 지역	세로 (가)	세장형 평 지	21,600	-

6. 그 밖의 사항

- 1) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거함.
- 2) 본건 토지에 대하여 공부(등기사항전부증명서, 토지대장 등)와 현황 토지의 위치·이용상황·면적 등을 종합적으로 검토한 결과 대체로 물적동일성이 인정됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가액 결정의 방법

1) 감정평가의 방법

평가방식	평가방법	평가방법의 적용
원가방식	원 가 법	원가법이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 의미함
비교방식	거래사례 비교법	거래사례비교법이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함
	공시지가 기준법	공시지가기준법이란 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함
수익방식	수익환원법	수익환원법이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 감정평가의 방법의 결정

(1) 토지의 평가

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

2. 토지 감정평가액 산출과정

1) 공시지가기준법에 의한 토지단가 산출

(1) 평가개요

토지는 감정평가대상 토지와 동일 또는 유사한 특성과 이용가치를 지닌 인근지역 내 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동추이 및 당해 토지의 위치·형상·환경등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근 지가수준 등을 종합적으로 참작하여 공시지가기준법으로 평가하였음.

(2) 비교표준지 선정

기준시점 현재 공시된 공시지가 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경이 동일 또는 유사하고, 지리적으로 근접한 아래 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

[인천광역시 강화군 공시기준일 : 2024.01.01]

기호	일련 번호	소재 지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상/ 지세	공시지가 (원/㎡)
A	28710 2580	교동면 인사리 1019-3	4,957	답	답	농림 지역	세로 (가)	세장형 평지	21,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 시점수정

① 지가변동률

[인천광역시 강화군 농림지역]

기 간 구 분	지 가 변 동 률	비 고
2024.01.01 ~ 2024.08.31	0.463%	2024년 08월 누계치
2024.08.01 ~ 2024.08.31	0.056%	2024년 08월
누 계 (2024.01.01 ~ 2024.10.24)	0.561% (1.00561)	$(1 + 0.00463) * (1 + 0.00056 * 54/31)$ ≒ 1.00561

※ 국토교통부의 2024년 09월 이후 지가변동률 미고시로 2024년 08월 지가변동률을 연장 적용함.

② 시점수정치의 결정

ㄱ. 시점수정은 공시기준일 현재의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나 생산자물가상승률은 일반재화의 물가변동을 반영한 거시경제지표로서 국지적인 토지의 가치 변동을 반영하기에는 적합하지 않으므로 적용치 아니함.

ㄴ. 따라서 국토교통부 장관이 월별로 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역별 지가변동률을 활용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 시점수정치를 산정하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 지가변동률을 추정 적용하였음.

(4) 지역요인 비교

감정평가대상 토지와 비교표준지는 인근지역 내에 소재하여 유사한 가치형성요인을 지니기에 지역요인은 대등함.(1.000)

(5) 개별요인 비교

비교표준지를 기준으로 감정평가대상 토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 세항목으로 분류하여 비교함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

◎본건(1) / 표준지(A)

개 별 요 인			격차율	비 고		
조 건	항목	세항목	본건/표준지			
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	본건과 표준지는 대체로 유사함		
		농로의 상태				
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 표준지는 대체로 유사함		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부				
	관개, 배부 등	관개의 양부, 배수의 양부, 수해의 위험성, 기타 재해의 위험성 등				
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향, 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도	1.00	본건과 표준지는 대체로 유사함		
	경작의 편부					
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도, 규제의 정도 등	1.00	본건과 표준지는 대체로 유사함		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 표준지는 대체로 유사함		
		기타				
격 차 율		접근조건 × 자연조건 × 획지조건 × 행정적조건 × 기타조건 ≒ 합계				
		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(6) 그 밖의 요인 보정

① 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 대법원 판례[2003다 38207판결 (2004.05.14 선고), 2002두5054판결(2003.07.25 선고)], 국토교통부 유권해석[건설부토정30241-36538(1991.12.28)] 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 동일수급권을 포함한 인근지역의 거래사례나 평가선례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정함.

② 인근지역 평가선례(인천광역시 강화군 교동면)

[출처 : 한국감정평가사협회]

기호	소재 지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비 고
a	삼선리 1235-10	답	902.3	농림 지역	답	시가 참고	2024.03.06	43,000	-
b	무학리 880-1	답	9,405	농림 지역	답	법원 경매	2023.08.24	43,000	-
c	인사리 1004-5	답	2,649	농림 지역	답	민사 소송	2024.01.24	43,000	
d	삼선리 1191-4	답	9,972.4	농림 지역	답	농지 매입	2024.01.16	42,000	

③ 인근지역 거래사례(인천광역시 강화군 교동면)

[출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 감정평가정보체계 등]

기호	소재 지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	거래시점	거래금액(원)		비 고
							거래금액(원)	단가(원/㎡)	
#1	인사리 1028-5	답	4,529.6	농림 지역	답	2024.09.19	190,243,200	42,000	토지만의 거래
#2	인사리 983-1	답	1,072	농림 지역	답	2023.11.03	45,810,000	42,733	토지만의 거래

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

④ 그 밖의 요인 보정치의 결정

ㄱ. 적용사례의 선정

표준지의 용도지역, 이용상황, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 및 평가사례 중 기호(a)를 선정하였음.

기호	소재 지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비 고
a	삼선리 1235-10	답	902.3	농림 지역	답	시가 참고	2024.03.06	43,000	-

ㄴ. 시점수정

	기 간	지가변동률	비 고
a	2024.03.06 ~ 2024.10.24	0.439% (1.00439)	인천광역시 강화군 농림지역

ㄷ. 지역요인 비교

표준지와 적용사례는 인근지역 내에 소재하여 유사한 가치형성요인을 지니기에 지역요인은 대등함(1.000).

ㄹ. 개별요인 비교

적용사례를 기준으로 비교표준지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목으로 분류하여 비교하면 다음과 같음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

◎표준지(A) / 선례(a)

개 별 요 인			격 차 율		비 고	
조 건	항 목	세항목	표준지/선례			
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00		표준지와 사례는 대체로 유사함	
		농로의 상태				
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00		표준지와 사례는 대체로 유사함	
	토양, 토질	토양, 토질의 양부				
	관개, 배부 등	관개의 양부, 배수의 양부, 수해의 위험성, 기타 재해의 위험성 등				
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향, 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도	1.00		표준지와 사례는 대체로 유사함	
	경작의 편부					
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도, 규제의 정도 등	1.00		표준지와 사례는 대체로 유사함	
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00		표준지와 사례는 대체로 유사함	
		기타				
격 차 율		접근조건 × 자연조건 × 획지조건 × 행정적조건 × 기타조건 ≒ 합계				
		1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

㉠. 격차율 산정

기호	구 분	단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
a/A	적용사례 기준	43,000	1.00439	1.000	1.000	43,189	2.045
	표준지 기준	21,000	1.00561	-	-	21,118	

㉡. 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기에서 검토한 인근지역의 거래사례, 평가사례 및 유사부동산의 가치수준 등을 종합 고려하여 아래와 같이 결정함.

표 준 지	보 정 치
표준지(A)	2.04

(7) 공시지가기준법에 의한 시산가액 산출

기호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	21,000	1.00561	1.000	1.00	2.04	43,080	43,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 거래사례비교법에 의한 토지단가 산출

(1) 평가개요

본건 토지는 대상물건과 동일성 또는 유사성이 인정되는 인근지역내의 거래사례를 선정한 후, 이를 사정보정 및 시점수정 등을 하고, 지역요인 및 개별요인 비교를 하여 대상물건의 시산가액을 산정하였음.

(2) 거래사례의 선정

① 거래사례의 선정 기준

거래사례는 대상과 위치적(인근지역 또는 동일수급권내 유사지역) 유사성이 있고, 물적 유사성(개별요인의 비교가능성), 시점수정, 사정보정 등이 가능한 사례 중에서 가장 비교가능성이 있는 사례를 선정하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제12의2호에 의거 「부동산 거래신고에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격(이하 거래가격)으로서 거래시점이 도시지역(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조 제1항 제1호에 따른 도시지역을 말한다)은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내인거래가격 중에서 인근지역의 지가수준 등을 고려하여 적용하기에 적정하다고 판단되는 거래가격을 선정함.

② 거래사례의 선정 기준

상기 거래사례 중 본건의 용도지역, 이용상황, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 최근에 거래된 본건과 비교하기에 적정하다고 판단되는 거래사례 기호(#1)를 선정하였음.

기호	소재지번	지목	면적(㎡)	용도지역	이용상황	거래시점	거래금액(원)		비고
							단가(원/㎡)		
#1	인사리 1028-5	답	4,529.6	농림지역	답	2024.09.19	190,243,200	토지만의 거래	
							42,000		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 사정보정

상기 거래사례의 경우 특별한 사정의 개입 등이 없는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음(1.000).

(4) 시점수정

기호	기 간	지가변동률	비 고
#1	2024.09.19 ~ 2024.10.24	0.065% (1.00065)	인천광역시 강화군 농림지역

(5) 지역요인 비교

본건과 거래사례는 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 대등함(1.000).

(6) 개별요인 비교

거래사례를 기준으로 본건 토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 세 항목으로 분류하여 비교하면 다음과 같음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

◎본건(1) / 사례(#1)

개 별 요 인			격 차 율		비 고		
조 건	항 목	세항목	본건/사례				
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.02		사례 대비 본건은 취락과의 접근성 등에서 우세함		
		농로의 상태					
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00		본건과 사례는 대체로 유사함		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부					
	관개, 배부 등	관개의 양부, 배수의 양부, 수해의 위험성, 기타 재해의 위험성 등					
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향, 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도	1.00		본건과 사례는 대체로 유사함		
	경작의 편부						
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도, 규제의 정도 등	1.00		본건과 사례는 대체로 유사함		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00		본건과 사례는 대체로 유사함		
		기타					
격 차 율		접근조건 × 자연조건 × 획지조건 × 행정적조건 × 기타조건 ≒ 합계					
		1.02	1.00	1.00	1.00	1.00	1.020

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(7) 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

산식 = 사례단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인							
기호	사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	42,000	1.000	1.00065	1.00	1.020	42,868	43,000

3) 시산가액 조정 및 토지 감정평가액의 결정

(1) 시산가액

기호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	43,000	43,000	43,000

(2) 시산가액의 조정 및 감정평가액의 결정

① 시산가액의 조정 및 감정평가액의 결정에 관한 의견

상기와 같이 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 각각 산출되었으며, 각 평가방법으로 인해 산정된 시산가액의 수준이 유사하여 가격이 합리적인 수준으로 산정되었다고 판단되는바 본건의 가격결정은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 「감정평가실무기준」 등 관계규정에 의거 공시지가기준평가에서 산출된 시산가액을 기준으로 최종 평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 대상토지의 감정평가액(인천광역시 강화군 교동면)

기호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
1	인사리 1000-2	1,099.3	1,099.3	43,000	47,269,900	-
합		1,099.3	1,099.3		47,269,900	

III. 전체 감정평가액 결정

상기에서 기술한 바와 같이 거래사례비교법에 의하여 지지되고 있는 공시지가기준법에 의한 토지단가 산정에 적용할 가액으로서의 적정성이 인정되므로, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액 산출 및 조정은 불필요하다고 판단되어, 다음과 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	47,269,900	상세내역은 명세표 참조
합 계	47,269,900	

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 교동면 인사리	1000-2	답	농림지역	1,099.3	1,099.3	43,000	47,269,900	
합 계								₩47,269,900.-	
				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 교동면 삼선리 소재 '교동초등학교 지식분교장(폐교)' 북동측 인근에 위치하며, 주위일대는 담으로 형성이 되어 있으며, 배후에 농가주택 및 창고 등으로 형성되어 있는 지역임.

(2) 교통상황

다소 원거리에 버스정류장이 소재하여 대중교통사정은 불편시됨.

(3) 형태 및 이용상태

세장형의 토지로서 담으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 남측의 로폭 약6미터의 도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

농림지역, 가축사육제한구역(2023-04-06)(가축사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역(전방지역:25km)(위탁(15m이하))<군사기지 및 군사시설 보호법>, 농업진흥구역<농지법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, <추가기재>※문화재보호법 제13조(역사문화환경보존지역의 보호), 매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률 제4조(매장문화재 유존지역의 보호), 시문화재보호조례 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

--

(7) 공부와의 차이

--

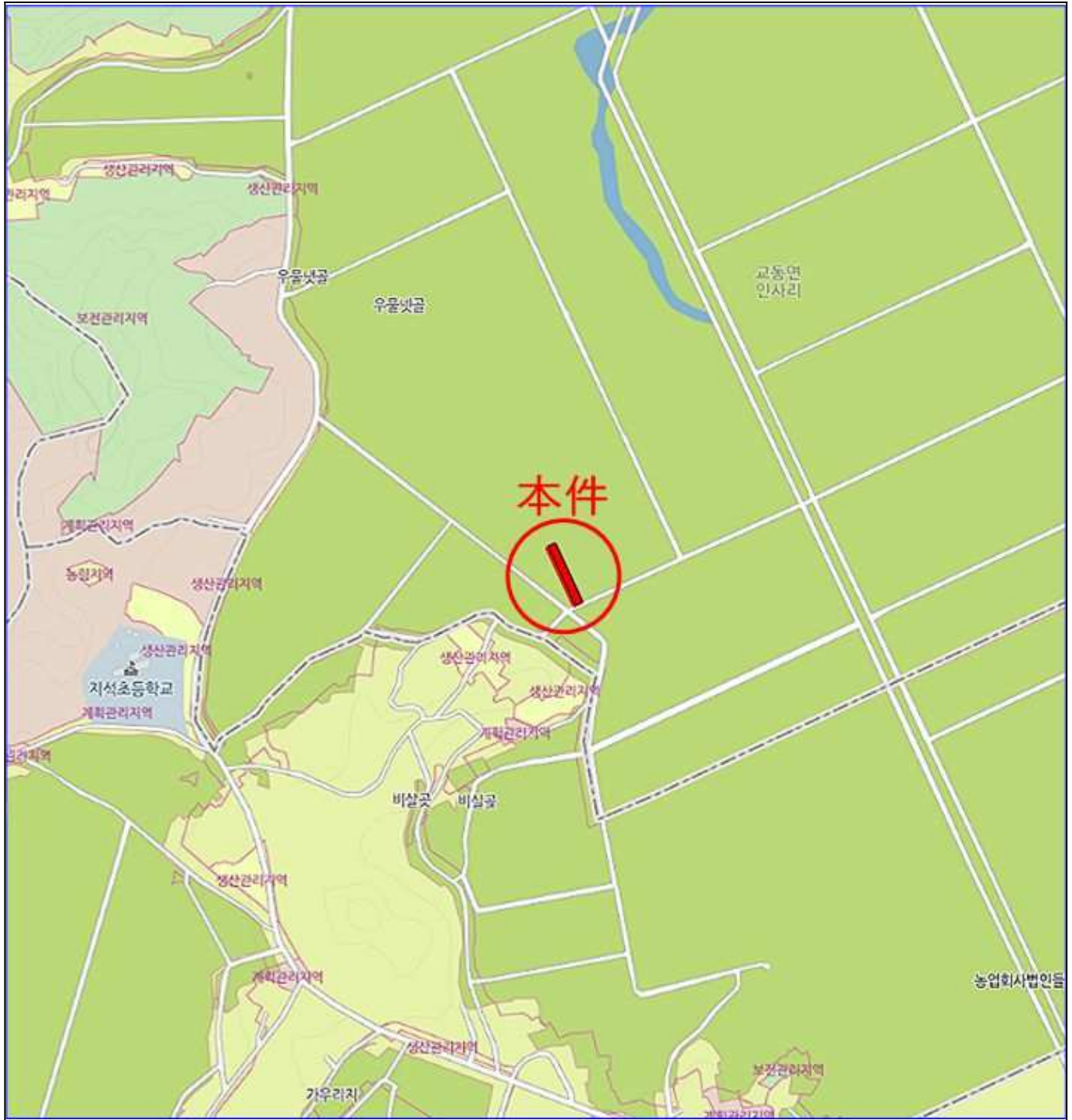
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

--

광역위치도



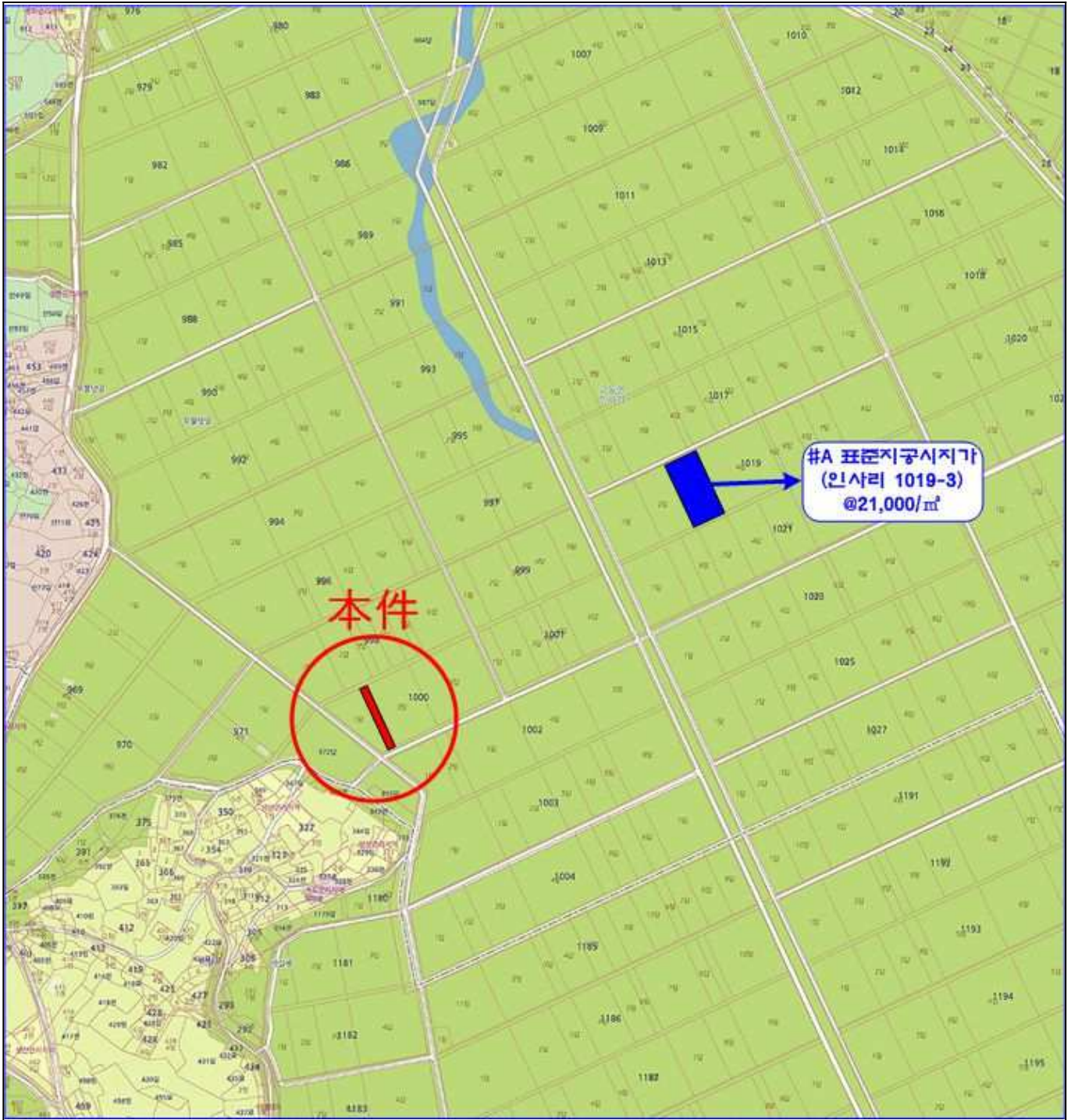
소재지	인천광역시 강화군 교동면 인사리 1000-2
-----	--------------------------



위치도



소재지 인천광역시 강화군 교동면 인사리 1000-2



지 적 도

