

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명:	김좌현 소유물건 (2024타경564147)
의뢰인:	인천지방법원 사법보좌관 임장춘
감정평가서번호:	동서24A101502

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.

동서감정평가사사무소

[부동산] 감정평가표

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

감정평가사

(인)

이진순

감정평가액	칠백구십이만원정(₩7,920,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 임장춘		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매25계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김좌현 (2024타경564147)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.10.18	2024.10.16 ~ 2024.10.18	2024.10.18	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1 660 x - 2 이	토지	330 하 여	24,000 백	7,920,000
	합계					₩7,920,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 강화군 불은면 냇성리 소재 '피정의 집' 서측 인근에 위치하는 토지 (매각지분 2분의1 김좌현 지분)에 대한 경매목적의 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 '시장가치'를 기준으로 감정평가하였으며 별도의 감정평가 조건은 없습니다.

3. 기준시점

본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격 조사를 완료한 2024. 10. 18.입니다.

4. 감정평가 방법

본건 토지의 감정평가방법은,

- (1) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.
- (2) 공시지가기준법의 시산가액은 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 산정하였습니다.
- (3) 거래사례비교법의 시산가액은 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 토지의 거래사례와 비교하여 대상 토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 산정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

(1) 본건 토지는 2인 공유지분 토지로서, 귀 제시목록상 ‘매각지분 공유자 2분의 1 김좌현 지분’ 만의 위치 및 경계를 특정할 수 없는바 필지(넙성리 산19-7)를 기준으로 한 평균 단가로 감정평가하되 귀 제시목록상의 지분비율에 의거 면적사정 하였습니다.

(2) 본건 지상에 소재하는 입목은 거래관습 등에 따라 토지에 포함평가 하였습니다.

(3) 등기사항전부증명서 을구란에 의하면, 본건은 요역지지역권이 설정되어 있는 상태입니다.

승역지- 인천광역시 강화군 불은면 넙성리 산19-8

목 적- 도로통행 및 지하시설물매설

범 위- 서쪽 116㎡

(4) 본건 지상에는 육안으로 분묘 등이 확인되지 아니하였으나 지하에 매장된 물건 등이 있는지 여부는 확인하지 못하였으니 참고 바랍니다.

II. 감정평가 대상 물건

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024.01.01. 개별공시지가 (원/㎡)
기호 1	인천광역시 강화군 불은면 넙성리 산19-7	임야	660 x $\frac{1}{2}$ 김좌현 지분	자연림	농림 지역	맹지	사다리 급경사	5,410

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 토지가액의 산출근거

1. 공시지가 기준법에 의한 토지가액

(1) 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 2항 1호에 따라 감정평가 대상토지와 용도지역·이용상
황·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정하였습니다.

[2024.01.01. 기준]

소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
넙성리 산27-1	임야	8,232	자연림	농림 지역	맹지	부정형 완경사	5,720

(2) 시점수정

[강화군 농림지역]

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01~ 2024.08.31	0.463	8월까지 누계
2024.08.01~ 2024.08.31	0.056	8월분
누 계 (2024.01.01~2024.10.18)	0.550% (1.00550배)	$(1 + 0.00463) \times (1 + 0.00056 \times 48/31)$

* 미 고시 기간에 대하여는 2024년 8월의 지가변동률을 연장 적용

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근에 위치하는바, 지역요인은 대등합니다. (1.00)

(4) 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

조 건	비 교 항 목
접근조건	인근지역과의 접근성, 인근 취락과의 접근성, 임도의 배치·폭·구조 등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조·통풍 등, 표고·방위·경사·경사면의 위치·경사의 굴곡, 토양·토질의 양부 등
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타

2) 개별요인 비교치 결정

구분	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
기호 1	0.90	1.20	1.00	1.00	1.080
	본건은 비교표준지 대비 접근조건(취락과의 접근성)에서 열세하며, 자연조건(지세에서 열세하나 면적에서 우세)에서 우세합니다.				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

그 밖의 요인보정이란 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하여 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항이 있는 경우에 이를 보정하는 것을 말합니다. 그 밖의 요인을 조정하는 경우에는 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 정상적인 거래사례나 감정평가사례 등을 참작할 수 있습니다.

비교사례기준 비교 표준지 가액과 기준시점 비교표준지 가액의 격차율을 기준으로 하되, 인근지역 유사 토지 가격수준 등을 고려하여 결정하였습니다.

2) 인근지역의 감정평가 선례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보]

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	도로 교통	형상 지세	평가 목적	토지단가 (원/㎡)	기준시점
①	남성리 산38-□	임야	1,653	농림지역 (자연림)	맹지	사다리 급경사	공매	19,000	2023.07.25

3) 그 밖의 요인 보정치 산정

적용할 그 밖의 요인 보정치는 다음의 산식과 같이 구하고자 하며, 적용사례는 표준지와 용도지역 및 이용상황 등이 동일하여 비교 가능성이 있다고 판단되는 감정평가선례 ①을 선정하였습니다. (표준지 : 감정평가선례①)

$$\text{그 밖의 요인보정치} = \frac{\text{선례기준 표준지가액 (선례단가 x 사정보정 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가액 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	소재지	토지단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	보정율
감정 평가 선례 ①	넙성리 산38-□	19,000	1.00	1.00702	1.00	1.150	22,003	≒3.825
	[개별요인] 아래 개별요인 상세표 참고							
비교 표준지	넙성리 산27-1	5,720	-	1.00550	-	-	5,751	

* 감정평가 선례①의 시점수정(2023.07.25. ~ 2024.10.18., 강화군 농림지역: 0.702%)

* 개별요인 상세

비교 표준지	감정평가 선례	개 별 요 인 비 교				
		접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	계
넙성리 산27-1	①	1.15	1.00	1.00	1.00	1.150
		표준지는 선례① 대비 취락 접근성 에서 우세	표준지는 선례① 대비 경사도에서 우세하나 면적에서 열세	유사	유사	-

4) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기와 같이 감정평가선례를 기준으로 산출된 격차율을 기준하고 인근 지가수준 및 지역 동향 등을 참작하여 그 밖의 요인 보정치로 3.82를 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액

구분	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
기호 1	5,720	1.00550	1.00	1.080	3.82	23,728	24,000

2. 거래사례비교법에 의한 토지가액

(1) 거래사례 선정

[출처: 국토교통부 감정평가정보체계(KAIS) 및 등기사항전부증명서]

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	도로 교통	형상 지세	거래가액 (토지단가)	거래시점
㉠	오두리 산32-□	임야	892	농림 지역	맹지	사다리 급경사	19,000,000원 (21,300원/㎡)	2022.07.16.

본건과 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등에서 비교성이 인정되는 인근 지역 내 거래사례 중, 본건과 주위환경이 유사한 사례인 거래사례㉠을 비교 거래사례로 선정 하였습니다.

(2) 사정보정

거래사례 등에 거래 당사자의 특수한 사정 또는 개별적 동기가 개입되어 있거나 거래당 사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 사례가액을 정상화하는 작업으로서, 상기 거래사례㉠은 매 도자와 매수자 간의 정상적인 가격범위 내의 거래사례로 판단됩니다. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 시점수정

[강화군 농림지역]

기 간	지가변동율(%)
2022. 07. 16. ~ 2024. 10. 18.	1.321% (1.01321)

(4) 지역요인 비교

본건과 거래사례㉠은 인근지역에 위치하는바, 지역요인은 유사합니다. (1.00)

(5) 개별요인 비교

구분	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
기호 1	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050
본건은 거래사례㉠ 대비 자연조건(면적)에서 우세합니다.					

(6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

구분	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
기호 1	21,300	1.00	1.01321	1.00	1.050	22,660	23,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

구 분	공시지가기준법에 의한 시산가액	거래사례비교법에 의한 시산가액
기호 1	24,000원/㎡	23,000원/㎡

4. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 동 규칙에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 균형을 이루고 있어 합리성이 인정되는 것으로 판단됩니다.

따라서 「감정평가에 관한 규칙」에 따라 주된 방법에 따른 시산가액을 다른 감정평가 방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 주된 방법인 공시지가 기준법에 따른 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

5. 토지가액 결정

구분	면 적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	토지가액 (원)
기호 1	$660 \times \frac{1}{2}$	24,000	7,920,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

소재지		지목	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
기호 1	인천광역시 강화군 불은면 넙성리 산19-7	임야	660 x $\frac{1}{2}$ 김좌현 지분	24,000	7,920,000
합 계					7,920,000

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

상기 인근의 거래사례 및 감정평가선례 등을 종합적으로 검토하고 물건의 시장성 등의 평가목적에 고려할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액에 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

[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 불은면 넙성리	산19-7	임야	농림지역	1 660 x -- 2	330	24,000	7,920,000	매각지분 공유자 2분의1 갑구 순위 번호 2번 김좌현 지분 전부
합 계								₩7,920,000.-	
				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 인천광역시 강화군 불은면 냇성리 소재 '피정의 집' 서측 인근에 위치하며 부근은 임야, 농경지 및 주택 등이 소재합니다.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량 접근이 가능하며, 근거리에 버스정류장이 소재하나 운행횟수 등을 감안 할때 대중교통사정은 불편한 편입니다.

(3) 형태 및 이용상태

사다리형 토지로서, '임야(자연림)'입니다.

(4) 인접 도로상태

'맹지' 입니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

농림지역(2017-12-20), 가축사육제한구역(2023-04-06)(가축사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>에 해당합니다.

<추가기재> *문화재보호법 제13조(역사문화환경보존지역의 보호), 매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률 제4조(매장문화재 유존지역의 보호), 시문화재보호조례 제27조(건설공사 시시문화재보호)에 의한 문화재 관련 인·허가 사항을 반드시 확인하시기 바랍니다.

(6) 제시목록 외의 물건

[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) | |

-

(7) 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

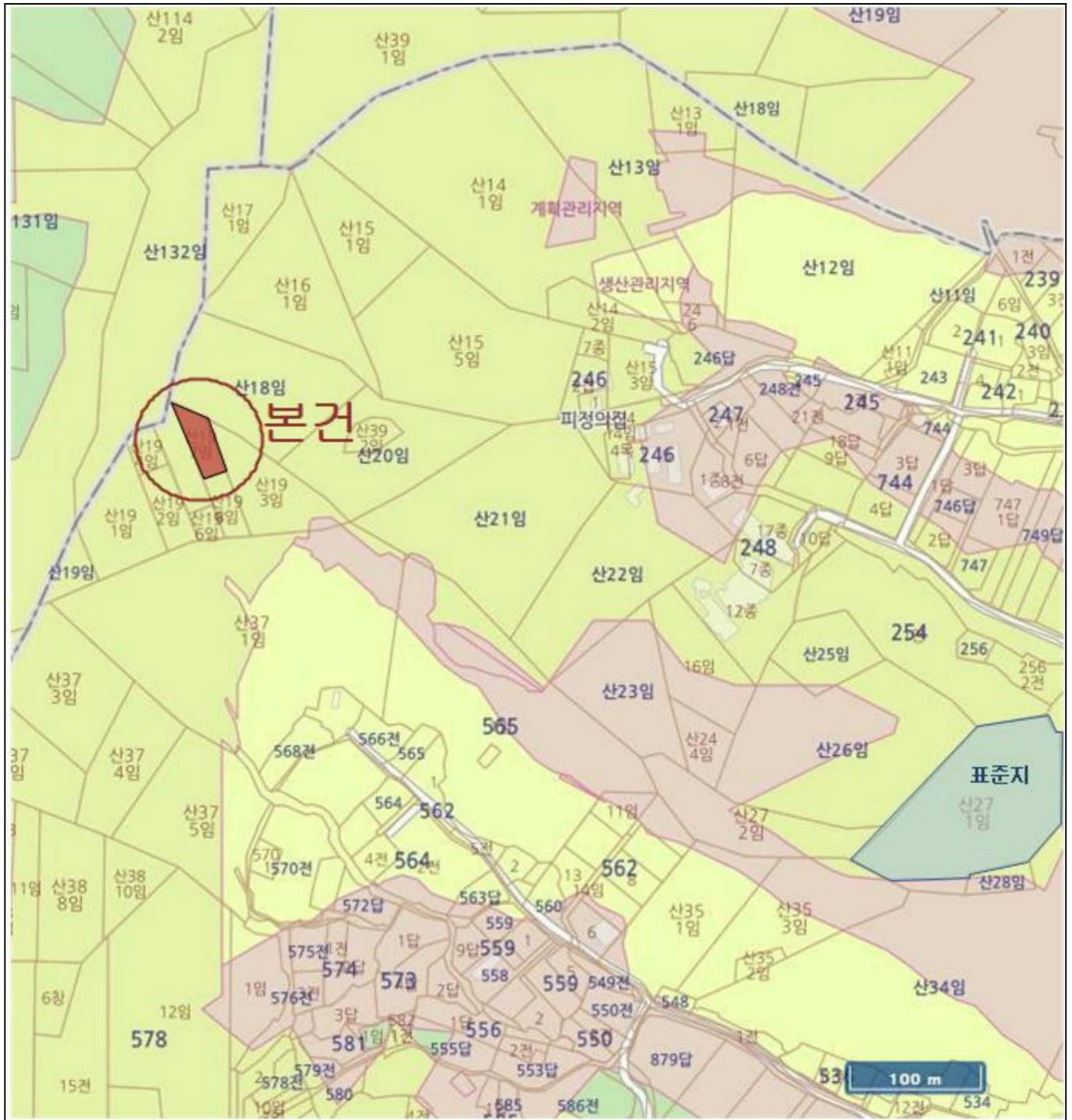
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계는 미상처리하였습니다.
- 2) 본건은 매각지분 2분의 1 김좌현 지분만의 감정평가입니다.
- 3) 본건 지상에 소재하는 입목은 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 감정평가하였습니다.
- 4) 본건은 구역지지역권이 설정되어 있는 상태입니다.
- 5) 본건 지상에는 육안으로 분묘 등이 확인되지 아니하나 지하에 매장된 물건 등이 있는지 여부는 확인하지 못하였으니 참고 바랍니다.

위 치 도



소재지	인천광역시 강화군 불은면 냇성리 산19-7
-----	-------------------------



임 야 도

★ 본 건 : 인천광역시 강화군 불은면 냇성리 산19-7 ★

Free Scale



- 매각지분 공유자 2분의 1 김좌현 지분 전부 -



< (19-7): >



< (19-8) >



< (19-7) >