

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명 : 유승혁 소유물건(2024타경566334)

의뢰인 : 인천지방법원 사법보좌관 김재철

감정서번호 : FB241120-B075



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.

(주)퍼스트감정평가법인 경인지사



(토지)감정평가표

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

감정평가사
김현수

김현수

(인)

(주)퍼스트감정평가법인 경인지사 지사장 김현수

(서명또는인)

감정평가액	이역사천이백칠십팔만사천원정 (₩242,784,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 김재철		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매14계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	유승혁 (2024타경566334)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.27	2024.11.25 ~ 2024.11.27	2024.11.29	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	13,488	토지	13,488	18,000	242,784,000
		이	하	여	백	
	합계					₩242,784,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사		박재민		(인)	

1. 감정평가 개요

1.1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 강화군 내가면 오상리 소재 "고려저수지" 북동측 인근에 위치하는 부동산의 법원경매(2024 타경 566334)목적의 감정평가임.

1.2. 감정평가의 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가실무기준」 등 감정평가와 관련된 제 규정 및 기타 감정평가에 관한 일반이론에 의하였음.

1.3. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제 5 조 제 1 항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

1.4. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

1.5. 감정평가방법

1.5.1. 개별물건평가

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제 7 조 제 1 항에 따라 대상물건마다 개별로 감정평가 하였음.

1.5.2. 토지의 평가

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제 14 조에 따라 공시지가기준법으로 평가하되, 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

1.6. 가격시점(기준시점)

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제 9 조 제 2 항에 따라 가격조사완료일인 2024 년 11 월 27 일을 기준시점으로 하였음.

1.7. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석을 위한 실지조사는 2024 년 11 월 25 일 ~ 2024 년 11 월 27 일에 실시하였음.

1.8. 그 밖의 사항

본건 감정평가서는 경매 목적으로 작성되었는 바, 그 외의 목적 등으로 사용할 수 없으며, 타 목적의 감정평가 결론과 그 금액이 상이할 수 있음.

본건 토지상에 소재하는 임목은 토지와 일체로 거래되는 관행에 따라 토지에 포함하여 평가하였음.

2. 대상물건의 개요

기호	소재지	지목 이용상황	용도지역	도로조건	형상 지세	면적(m ²)	공시지가 (원/m ²)
1	오상리 327-16	임 자연림	농림지역	세로(불)	사다리형 완경사	13,488	-

주: 공시지가는 2024년 개별공시지가임.

3. 토지가액의 산출근거

3.1. 토지의 평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제 14 조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하고, 거래사례비교법으로 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

3.2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

3.2.1. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제 14 조 제 2 항에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 비교가능한 <나 표준지>를 본건의 표준지로 선정함.

기호	소재지	용도지역	지목 이용상황	도로조건	형상 지세	면적 (㎡)	공시지가 (원/㎡)	비고
가	내가면 고천리 산 19-1	농림지역	임 자연림	맹지	부정형 완경사	16,529.00	3,980	-
나	내가면 오상리 산 74	농림지역	임 자연림	맹지	사다리 급경사	31,736.00	2,920	-

주: 공시기준일 2024년 01월 01일

3.2.2. 시점수정

지가변동률	시점수정치
인천광역시 강화군 (24.01.01~24.11.27) (농림) 2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 0.550 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.041 $(1 + 0.00550) * (1 + 0.00041 * 27/31)$ ≈ 1.00586	1.00586

주: 지가변동률이 미고시된 월은 전월 지가변동률을 연장 적용함.(이하동일)

3.2.3. 개별요인 비교

3.2.3.1. 개별요인 비교항목

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성, 인근 취락과의 접근성 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조 등 지세, 방위 등 토양, 토질	일조, 통풍 등, 표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡, 토양, 토질의 양부
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제, 기타규제
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

3.2.3.2. 개별요인 비교치 결정

기호	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
1	나	-	1.30	1.10	-	1.00	1.00	1.430

기호	비교 내용
1	본건은 표준지 대비 접근조건(접근의 편리성 등)우세 환경(자연)조건(주위 환경 등)우세 함.

3.2.4. 그 밖의 요인 보정

3.2.4.1. 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제 14 조, 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 대법원판례 “2003 다 38207 판결(2004.5.14 선고)”, “2002 두 5054(2003.7.25 선고)”, 국토교통부 유권해석(건설교통부정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있고, 인근의 평가선례 및 매매사례, 지가수준, 지가동향 등을 반영하기 위해 필요성이 인정됨.

3.2.4.2. 산정방법

표준지의 공시지가 기준가격과 평가선례 또는 거래사례 기준 표준지 가격과의 격차율을 검토하여 산정하되 인근지역의 거래가능 시세 등을 고려하여 결정함.

그 밖의 요인 보정치	=	평가선례(거래사례)기준 표준지 가격
		표준지의 기준시점 현재가격
<p>평가선례(거래사례)기준 표준지 가격 = 평가선례(거래사례) x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인</p> <p>표준지의 기준시점 현재가격 = 공시지가 x 시점수정</p>		

3.2.4.3. 인근 평가선례

기호	소재지	용도지역	지목	평가목적	사업명	평가단가 (원/㎡)	기준시점
평가선례A	고천리 산387	농림지역	임	경매	-	19,600	2022-07-26
평가선례B	황청리 산135	농림지역	임	경매	-	13,200	2021-07-26
평가선례C	구하리 산75	농림지역	임	경매	-	14,000	2023-07-13

출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보체계

3.2.4.4. 인근 거래사례(출처:등기사항전부증명서,KAIS)

기호	소재지	용도지역	지목	거래면적 (㎡)	거래금액(원)	거래단가 (원/㎡)	거래일자	비고
거래사례A	오상리 산20-11,-18	농림지역	임	8,265.0	108,000,000	13,067	2024-08-29	-
거래가액		108,000,000 원						
건물가액		토지만의 거래						
토지단가		108,000,000/8265 ≈ 13,067 원/㎡						

기호	소재지	용도지역	지목	거래면적 (㎡)	거래금액(원)	거래단가 (원/㎡)	거래일자	비고
거래사례B	고천리 산124-3	농림지역	임	8,380.0	80,000,000	9,547	2024-01-25	-
거래가액		80,000,000 원						
건물가액		토지만의 거래						
토지단가		80,000,000/8380 ≈ 9,547 원/㎡						

3.2.4.5. 그 밖의 요인 보정치 산정

상기 평가선례와 거래사례 중 비교표준지와 지리적으로 근접하며, 용도지역, 지구 등 제한 유사하고, 제반 물적사항의 비교가능성이 높은 아래의 사례를 본건의 비교사례로 선정함.

비교표준지	비교사례
나	평가선례C

산출	표준지 기호	단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	그 밖의 요인
표준지단가	나	2,920	1.00586	-	-	2,937	4.322
산출	사례 기호	단가 (원/㎡)	사정보정 ¹⁾	시점수정 ²⁾	지역요인 ³⁾	개별요인 ⁴⁾	산출단가 (원/㎡)
사례단가	평가선례C	14,000	-	1.00747	1.00	0.900	12,694
사정보정 ¹⁾	평가선례로서 별도의 사정보정 요하지 아니함.						
시점수정 ²⁾	인천광역시 강화군 (23.07.13~24.11.27) (농림)						
지역요인 ³⁾	표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함(1.000).						
개별요인 ⁴⁾	가로	접근	환경(자연)	획지	행정적	기타	격차율
비교치	-	0.90	1.00	-	1.00	1.00	0.900
비교내역	표준지는 사례 대비 접근조건(접근의 편리성 등)열세 함.						

3.2.4.6. 인근지역호가수준

대상지역	가격 수준(원/㎡)
본건 인근	15,000 ~ 20,000 내외

3.2.4.7. 경매 낙찰정보

지역통계	용도	인천			강화군			내가면		
		낙찰가율	낙찰률 평균	낙찰건수	낙찰가율	낙찰률 평균	낙찰건수	낙찰가율	낙찰률 평균	낙찰건수
1년간 평균	임야	48.82%	49.51%	94	60.60%	61.87%	41	60.34%	68.50%	2
6개월 평균	임야	43.07%	42.92%	39	49.70%	46.23%	17	50.70%	50.70%	1

3.2.4.8. 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 인근 평가사례, 거래사례, 본건과 유사한 토지의 호가수준, 낙찰가율 등을 종합 참작하여 아래와 같이 결정하였음

비교표준지	비교사례	그 밖의 요인
나	평가사례C	4.32

3.2.5. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	2,920	1.00586	1.00	1.430	4.32	18,144	18,000

주: 적용단가는 유효숫자 세자리에서 반올림하였음.(이하동일)

3.3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

3.3.1. 거래사례 선정

인근의 거래사례 중 대상토지와 위치적, 물적 유사성이 인정되고 시점수정, 사정보정이 가능하며, 가치형성요인 비교가능성이 보다 높은 <거래사례 A>을 선정하였음.

기호	소재지	용도지역	지목	거래면적 (m ²)	거래금액(원)	거래단가 (원/m ²)	거래일자	비고
거래사례A	오상리 산20-11,-18	농림지역	임	8,265.0	108,000,000	13,067	2024-08-29	-
거래가액		108,000,000 원						
건물가액		토지만의 거래						
토지단가		108,000,000/8265 ≈ 13,067 원/m ²						

3.3.2. 사정보정

거래사례에 별도의 사정개입은 없는 것으로 판단됨. (1.00)

3.3.3. 시점수정

지가변동률	시점수정치	비고
인천광역시 강화군 (24.08.29~24.11.27) (농림) 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.056 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.046 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.041 $(1 + 0.00056 * 3/31) * (1 + 0.00046) * (1 + 0.00041) * (1 + 0.00041 * 27/31)$ ≈ 1.00128	1.00128	거래사례A

3.3.4. 지역요인 비교

본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여 지역요인 동일함. (1.000)

3.3.5. 개별요인 비교

기호	거래사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
1	거래사례A	-	1.25	1.10	-	1.00	1.00	1.375

기호	비교 내용
1	본건은 사례 대비 접근조건(접근의 편리성 등)우세 환경(자연)조건(주위 환경 등)우세 함.

3.3.6. 시산가액의 산정

기호	거래사례 (원/m ²)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/m ²)	적용단가 (원/m ²)
1	13,067	1.00	1.00128	1.00	1.375	17,990	18,000

3.4. 토지가액의 결정

3.4.1. 시산가액의 결정

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)	결정 토지단가(원/㎡)
1	18,000	18,000	18,000

3.4.2. 토지가액의 결정

본 평가의 평가목적, 인근 지가수준, 본건 평가선례 등이 충분히 고려된 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례에 의한 비준가액과 유사하게 산정되어 그 합리성이 지지된다고 판단되는 바, 감정평가의 기준이 되는 제반 관계 법령에서 토지에 대한 평가방법의 기준으로 규정하고 있는 공시지가기준법에 의한 토지 가액을 본건 토지 평가액으로 결정함.

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 내가면 오상리	327-16	임야	농림지역	13,488	13,488	18,000	242,784,000	
합 계								₩242,784,000.-	
				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 내가면 오상리 소재 "고려저수지" 북동측 인근에 위치하며 주위는 농경지, 자연림, 단독주택 등이 소재함.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량으로 접근이 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하나 도서지역으로서 교통상황은 불편시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

사다리형 완경사의 토지로서 자연림임.

(4) 인접 도로상태

본건 남동측으로 세로(불)에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

농림지역, 가축사육제한구역(2023-04-06)(가축사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(기념물_강화내가오상리고인돌군, 오상리고인돌군)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 문화유산보호구역(기념물47_강화오상리고인돌군)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 공익용산지<산지관리법>, 보전산지<산지관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 지적재조사사업지구(2023-02-28)(지적재조사사업지구(2023-03-03)(문의: 강화군청 민원지적과 ☎032-930-3257)) 임.

(6) 제시목록 외의 물건

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) | |

없음.

(7) 공부와의 차이

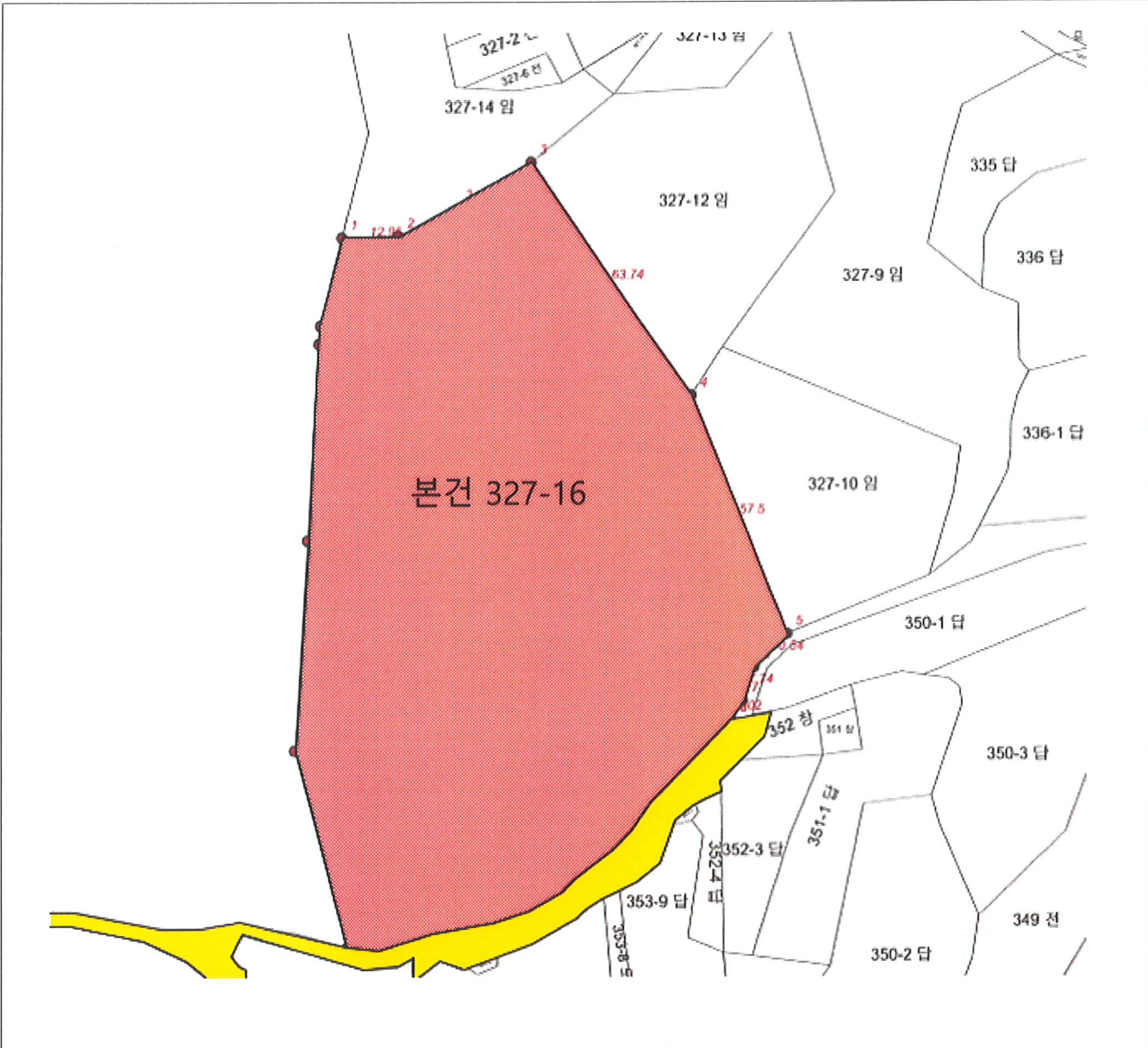
없음.










(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

지 적 도

소재지	인천광역시 강화군 내가면 오상리 327-16
-----	--------------------------

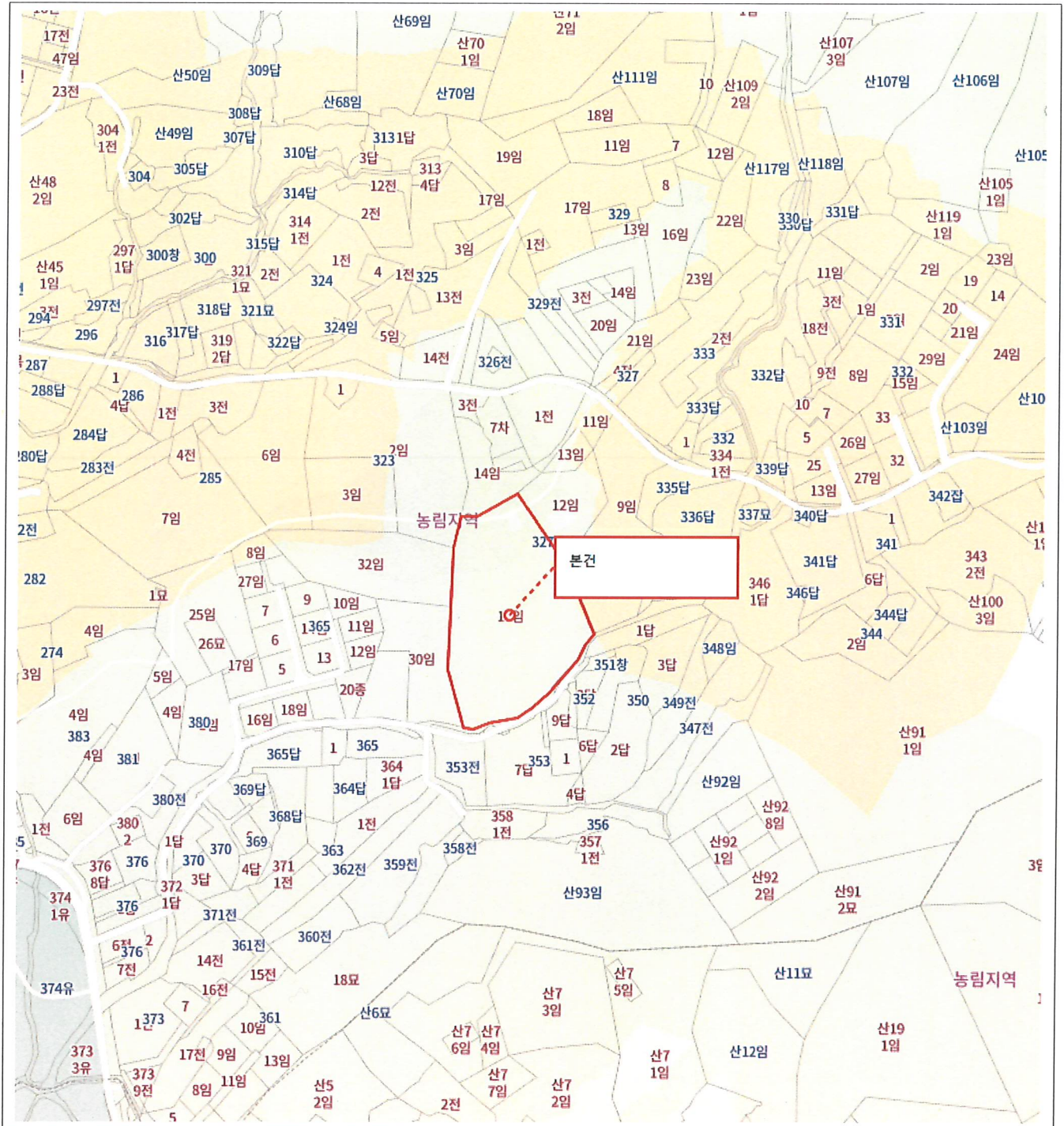


범례	 평가대상토지	 용도지역구분선	 도시계획선
	 평가건물1층	 평가건물2층	 평가건물3층 이상
	 도로선	 제시외건물	 증부합물

위 치 도

소재지

인천광역시 강화군 내가면 오상리 327-16



사 진 용 지



본건전경



본건전경

사 진 용 지



본건전경



본건전경