

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이인주 소유물건(2024타경570906)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 한기철

감정평가서번호: C241111-3003

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)통일감정평가법인 경인지사

(토지)감정평가표

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

감정평가사 (인)
김동욱

(주)통일감정평가법인 경인지사 지사장 (서명또는인)

감정평가액	이천이백이십일만팔천원정 (₩22,218,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 한기철		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매24계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이인주 (2024타경570906)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.17	2024.11.04 ~ 2024.11.17	2024.11.19	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	3,174	토지	793.5	28,000	22,218,000
		이	하	여	백	
	합계					₩22,218,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인) 김지수					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 인천광역시 강화군 길상면 동검리 소재 '동검리마을회관' 동측 인근에 위치하는 부동산(토지)의 인천지방법원의 경매목적에 위한 감정평가입니다.

2. 평가기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가실무기준」 등 관련법령 및 제반 감정평가이론에 따라 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 '시장가치'를 기준으로 감정평가 하였습니다.

3. 평가방법

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법으로 평가하되, 동규칙 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

4. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항 본문에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 **2024년 11월 17일**로 하였습니다.

5. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 지분비율, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 본건 기호(1) 지상에 자생하는 자연림 등이 소재하고 있는 바, 감정평가 일반이론과 시장 및 거래 관행 등에 근거하여 토지에 포함하여 감정평가 하였으며, 「매각지분 공유자 4분의1 갑구 순위번호 7번 이인주 지분 전부」의 위치 확인이 불가능하여 전체 토지 평가액에 귀 제시 각 매각지분을 곱하여 감정평가 하였습니다.

다. 본건 기호(1) 지상에 유연분묘 1기(둘레석,상석,비석 등 포함)가 소재하고 있으니 경매참여자께서는 경매 참여 전에 반드시 해당 분묘의 정확한 위치 등을 별도로 확인하신 후 경매에 참여하시기 바라며, 후첨 '지적개황도'에 분묘의 개략적인 위치를 도시 하였으니 참고 바랍니다.

라. 본건 기호(1) 지상에 유연분묘가 존재하여 분묘기지권이 성립되어 토지가치에 영향을 미치는 경우의 토지가격을 후첨 '토지감정평가명세표' 비교란에 기재하였으니 경매 진행시 참고 바랍니다.

II. 감정평가 대상부동산 개요

기호	소재지번	지목	면적(㎡)		이용 상황	용도 지역	도로 접면	형상 지세	개별공시 지가 (원/㎡)
			공부	사정					
1	인천광역시 강화군 길상면 동검리 산59	임야	3,174 ×	793.5	자연림 (일부 유연 분묘 소재)	농림 지역	맹지	부정형 급경사	6,750

※ 이용상황, 도로접면, 형상 및 지세 등은 개별공시지가 공시내용과 기준시점 당시의 현장조사 결과 등을 근거로 작성하였으니, 경매참여자께서는 경매참여시 반드시 해당 사항들을 사전에 재확인하시기 바랍니다.

※ 기호(1) 사정면적 : 매각지분 공유자 4분의1 갑구 순위번호 7번 이인주 지분 전부

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 비교표준지의 선정

토지에 관한 평가를 위한 비교표준지의 선정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지인 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

(인천광역시 강화군)

(공시기준일: 2024. 01. 01.)

구분	소재지	지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	길상면 동검리	산107-1	8,926.0	대	자연림	농림지역	맹지	부정형 급경사	6,760

※ 비교표준지의 위치와 주변의 상황 등은 위 기재한 상세내역과 함께 후첨 '위치도'를 참고 바랍니다.

나. 시점수정치의 산정

비교표준지가 소재하는 시·군 또는 구의 용도지역별 지가변동률을 적용하였습니다.

시·군·구 / 산정기간	용도지역	시점수정치	비고
인천광역시 강화군 / 2024.01.01.~ 2024.11.17.	농림지역	0.583% (1.00583)	2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 0.509 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.046 $(1 + 0.00509) * (1 + 0.00046 * 48/30) \approx 1.00583$

다. 지역요인 비교

대상토지는 비교표준지의 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 대등하다고 판단하였습니다. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

대상토지와 비교표준지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였습니다.

< 기호 1 >

조건	항목	세항목	대상토지 격 차 율 (표준지=1)	품등비교 내역
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성 인근취락과의 접근성 임도의 배치, 폭, 구조 등 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리	0.70	접근성 등에서 열세합니다.
자연 조건	인근 환경 일조 등 토양, 토질	인근 토지의 이용상황 및 적합성 일조, 통풍 등 토양, 토질의 양부	0.90	형상, 경사도, 이용상황 등에서 열세합니다.
행정 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제 기타 규제	1.00	대체로 대등합니다.
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	1.00	대체로 대등합니다.
개별요인 비교치			0.630	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

- ▶ 토지가격산정에 있어 상기의 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교 외에 그 밖의 지가변동에 영향을 미치는 인근지역 또는 동일 수급권 내의 유사지역에 있는 평가대상 토지와 유사한 이용상황의 토지에 대한 평가사례, 거래사례 등의 균형성 및 공시지가와 토지의 합리적인 시장가치 간의 일부차이가 나는 문제점 등을 보정하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요합니다.
- ▶ 「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 대법원판례 "2003다38207판결(2004.5.14선고)", "2002두5054(2003.7.25선고)", 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 감정평가의 적정성을 기하고자 이를 그 밖의 요인으로 보정합니다.

(2) 그 밖의 요인 보정치 산정 방식

$$\frac{\text{비교사례 기준 비교표준지 단가}}{\text{기준시점의 비교표준지 단가}} = \frac{\text{비교사례 단가} \times (\text{사정보정치}) \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인비교치} \times \text{개별요인비교치}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정치}}$$

(3) 인근 사례

(인천광역시 강화군)

(자료출처 : 감정평가정보체계, KAIS, 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	용도지역	기준(거래)시점	사례종류	금액(원)	면적(㎡)	단가(원/㎡)	비고
#1	길상면 동검리 산85-**	임야	농림지역	2023.12.05.	경매평가사례	270,600,000	6,150.0	44,000	-
#2	길상면 동검리 산**	임야	농림지역	2024.01.22.	거래사례	622,250,000	8,231.0	75,590	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 그 밖의 요인 보정치의 산정

1) 비교사례의 선정

상기의 사례 중 용도지역 등 공법상 제한, 이용상황 및 주위환경 등이 같거나 비슷하고, 지리적으로 근접하다고 판단되는 아래의 사례를 비교사례로 선정하였습니다.

(인천광역시 강화군)

(자료출처 : 감정평가정보체계)

기호	소재지	지목	용도지역	기준(거래)시점	평가목적	금액(원)	면적(㎡)	단가(원/㎡)	비고
#1	길상면 동검리 산85- **	임야	농림 지역	2023.12.05.	경매 평가 사례	270,600,000	6,150.0	44,000	-

2) 격차율 산정

기호	단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가(원/㎡)	격차율
사례 #1	44,000	1.00625	1.000	1.000	44,275	6.512
표준지 A	6,760	1.00583	-	-	6,799	

※ 시점수정 : 인천광역시 강화군 (23.01.19 ~ 24.03.12) (계획관리)

2023.01.01 ~ 2023.01.31 : -0.043 / 2023.02.01 ~ 2023.02.28 : 0.029 / 2023.03.01 ~ 2023.03.31 : 0.043

2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.076 / 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.051 / 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.079

2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.048 / 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.077 / 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.061

2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.073 / 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.055 / 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.073

2024.01.01 ~ 2024.01.31 : 0.065

$(1 - 0.00043 * 13/31) * (1 + 0.00029) * (1 + 0.00043) * (1 + 0.00076) * (1 + 0.00051) * (1 + 0.00079) * (1 + 0.00048) * (1 + 0.00077) * (1 + 0.00061) * (1 + 0.00073) * (1 + 0.00055) * (1 + 0.00073) * (1 + 0.00065) * (1 + 0.00065 * 41/31) \doteq 1.00801$

※ 지역요인 : 인근지역에 소재하는바, 지역요인은 대등합니다.

※ 개별 요인	가로조건	-	-
	접근조건	표준지와 사례가 대체로 유사합니다.	1.00
	환경(자연)조건	표준지와 사례가 대체로 유사합니다.	1.00
	획지조건	-	-
	행정적조건	표준지와 사례가 대체로 유사합니다.	1.00
	기타조건	표준지와 사례가 대체로 유사합니다.	1.00
	계		1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 그 밖의 요인 보정치 산정

비교표준지	그 밖의 요인 보정 산정치
A	6.512

(5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

1) 그 밖의 요인 보정치의 적정성 검토

인근지역 내 소재하는 본건과 동일 유사한 부동산의 가격수준은 각 용도지역, 이용상황, 개별토지의 특성 및 지리적 위치 등을 고려할 때 적정한 수준으로 판단되며, 본 평가시 검토한 비교표준지의 그 밖의 요인 산정치는 해당 가격자료 등과 비교시 적정한 것으로 판단됩니다.

2) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 검토한 그 밖의 요인 산정치, 인근 사례 및 지가수준 등을 종합 고려하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

비교표준지	그 밖의 요인 보정 결정치
A	6.51

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

(1) 시산단가

기호	지목	용도지역	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)	비고
1	임야	농림지역	6,760	1.00583	1.000	0.630	6.51	27,886	28,000	-

※ 시산단가는 산출단가의 백원 단위에서 반올림하여 결정하였습니다.

(2) 시산가액

기호	시산단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)
1	28,000	793.5	22,218,000
합계			22,218,000

※ 사정면적 : 매각지분 공유자 4분의1 갑구 순위번호 7번 이인주 지분 전부

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 거래사례의 선정

평가대상 토지의 인근지역에 위치하고 있으며, 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 위치적 물적 유사성이 있어 비교 가능한 아래의 사례를 선정하였습니다.

(인천광역시 강화군)

(자료출처 : KAIS, 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	용도지역	거래시점	거래금액(원)	면적(㎡)	거래단가(원/㎡)	비고
#2	길상면 등검리 산**	임야	농림 지역	2024.01.22.	622,250,000	8,231.0	75,590	-

나. 사정보정치의 결정

선정된 사례는 거래금액, 인근지역 지가 수준 등을 종합적으로 고려할 때 별도의 사정개입이 되어 있지 않는 것으로 판단됩니다. (1.000)

다. 시점수정치의 산정

사례가 소재하는 시·군 또는 구의 용도지역별 지가변동률을 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

조건	항목	세항목	대상토지 격 차 율 (거래사례=1)	품등비교 내역
행정 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제 기타 규제	0.90	조장의 정도, 기타 규제 등에서 열세합니다.
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	1.00	대체로 대등합니다.
개별요인 비교치			0.378	

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 시산단가

기호	지목	용도지역	거래단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)	비교
1	임야	농림지역	75,590	1.000	1.00546	1.000	0.378	28,729	29,000	-

※ 시산단가는 산출단가의 백원 단위에서 반올림하여 결정하였습니다.

(2) 시산가액

기호	시산단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)
1	29,000	793.5	23,011,500
합계			23,011,500

※ 사정면적 : 매각지분 공유자 4분의1 갑구 순위번호 7번 이인주 지분 전부

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시산가액의 합리성 검토 및 토지 감정평가액의 결정

가. 시산가액의 합리성 검토

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	비고
1	22,218,000	23,011,500	-

본건 토지의 공시지가기준법에 의한 시산가격은 거래사례비교법에 의한 시산가격에 의하여 그 적정성이 지지되고 있는 바, 공시지가기준법에 의한 시산가액을 본건 평가대상 토지의 감정평가액으로 결정합니다.

나. 토지 감정평가액의 결정

기호	감정평가액(원)	비고
1	22,218,000	-

※ 본건 기호(1) 지상에 유연분묘가 존재하여 분묘기지권이 성립되어 토지가치에 영향을 미치는 경우의 토지 가격을 후첨 '토지감정평가명세표' 비교란에 기재하였으니 경매 진행시 참고 바랍니다.

토지감정평가명세표

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 길상면 동검리	산59	임야	농림지역	3174	793.5	28,000	22,218,000	매각지분 공유자 4분의1 갑구 순위번호 7번 이인주 지분 전부 ※ 분묘 기지권이 성립되어 토지가치에 영향을 미치는 경우의 토지가격 : 7,379,550원 (9,300원 / ㎡)
합 계								₩22,218,000.-	
				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 길상면 동검리 소재 '동검리마을회관' 동측 인근에 위치하는 토지로서, 주위는 임야 지대입니다.

(2) 교통상황

버스정류장이 원거리에 소재하는 등 교통상황은 불편시됩니다.

(3) 형태 및 이용상태

부정형의 토지로서 자연림(일부 유연분묘 소재)으로 이용중입니다.

(4) 인접 도로상태

지적 및 현황이 맹지로서 인접지를 통하여서만 도로로 출입이 가능합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

농림지역, 가축사육제한구역(2023-04-06)(가축사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역(전방지역:25km)(제한구역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 보전산지(2024-08-28)<산지관리법>, 임업용산지(2024-08-28)<산지관리법>, 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. 입니다.

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

1. 본건 지상에 유연분묘 1기(둘레석,상석,비석 등 포함)가 소재하고 있으니
경매참여자께서는 경매 참여 전에 반드시 해당 분묘의 정확한 위치 등을 별도로 확인하신 후
경매에 참여하시기 바라며, 후첨 '지적개황도' 에 분묘의 개략적인 위치를 도시하였으니
참고 바랍니다.

2. 본건 지상에 유연분묘가 존재하여 분묘기지권이 성립되어 토지가치에 영향을 미치는
경우의 토지가격을 '토지감정평가명세표' 비교란에 기재하였으니 경매 진행시 참고
바랍니다.

(7) 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상입니다.

광역 위치도



소재지	인천광역시 강화군 길상면 동검리 산59
-----	-----------------------



위치도



소재지 인천광역시 강화군 길상면 동검리 산59



지적개황도





()

