감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명 :	박진숙 소유물건(2025타경507963)
의 뢰 인 :	인천지방법원 사법보좌관 임장춘
감정서번호 :	FB250307-B015

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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.

감 정 평 가 사
김 현 수 김 현 수 (인)

(주)퍼스트감정평가법인 경인지사 지사장 김현수 (서명또는인)

감정평가액	구천구백일십팔만원정(₩99,180,000.-)			
의 뢰 인	인천지방법원 사법보좌관 임장춘	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	인천지방법원 경매18계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	박진숙 (2025타경507963)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.03.14	2025.03.14	2025.03.17

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
토지	3,306 이	토지	3,306 하	30,000 여	99,180,000 백
합 계					₩99,180,000

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)

1. 감정평가 개요

1.1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 강화군 양사면 철산리에 소재하는 "강화제적봉 평화전망대" 남측 인근에 위치하는 부동산에 대한 경매(2025 타경 507963)목적의 감정평가임.

1.2. 감정평가기준

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

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제 14 조에 따라 공시지가기준법으로 감정평가하되, 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 2025 년 03 월 14 일로 하였음.

1.7. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석을 위한 실지조사는 2025 년 03 월 14 일에 실시하였음.

1.8. 그 밖의 사항

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

본건은 주변이 군사시설로서 사진촬영 및 접근에 제한 및 통제가 있는 바 경매진행시 참고바람.

본건은 아래와 같이 요역지지역권이 설정되어 있으니 경매진행시 참고바람.

구분	내용
승역지	인천광역시 강화군 양사면 철산리 96
목적	통행
범위	동남쪽 80 ㎡
등기날짜	2006 년 02 월 21 일

구분	내용
승역지	인천광역시 강화군 양사면 철산리 96-1
목적	통행
범위	북서측 107.93 ㎡
등기날짜	2009 년 01 월 15 일

본건 지상에 식재된 임목은 토지와 같이 거래되는 관행에 따라 포함하여 평가하였음.

2. 토지가격의 산출

2.1. 토지의 감정평가방법

「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.

2.2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

2.2.1. 비교표준지 선정

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

기호	소재지	용도지역	지목 이용상황	도로조건	형상 지세	면적 (㎡)	공시지가 (원/㎡)	비고
가	양사면 철산리 산 25	보전관리	임 자연림	맹지	부정형 완경사	19,736.00	11,100	-
나	양사면 철산리 산 95	보전관리	임 자연림	세로(가)	부정형 완경사	2,876.00	11,300	-

주: 공시기준일 2025 년 01 월 01 일

2.2.2. 시점수정

지가변동률(%)	시점수정치
인천광역시 강화군 (25.01.01~25.03.14) (보전관리) 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.049 (1 + 0.00049) * (1 + 0.00049 * 42/31) ≒ 1.00115	1.00115

주: 당월 지가변동률이 미고시된 경우 직전월 지가변동률을 연장 적용함.(이하동일)

2.2.3. 지역요인 비교

비교표준지와 대상 토지는 인근지역에 소재하고 있어 제반 지역요인 대등함(1.00).

2.2.4. 개별요인 비교

2.2.4.1. 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

2.2.4.2. 개별요인 비교치 결정

기호	표준지 기호	가로조건	접근조건	환경 (자연)조건	획지조건	행적조건	기타조건	격자율
1	가	-	0.95	1.00	-	1.00	1.00	0.950

기호	비교내용
1	본건은 표준지 대비 접근조건(접근의 편리성 등)열세 함.

2.2.5. 그 밖의 요인 보정

2.2.5.1. 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」제 14 조, 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 보상사례 및 매매사례, 지가수준, 지가동향 등을 반영하기 위해 필요성이 인정됨.

2.2.5.2. 산정방법

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

그 밖의 요인 보정치	≒	보상사례(거래사례)기준 표준지 가격
		표준지의 기준시점 현재가격
보상사례(거래사례)기준 표준지 가격 ≒ 보상사례(거래사례) x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인 표준지의 기준시점 현재가격 ≒ 공시지가 x 시점수정		

2.2.5.3. 인근 평가사례

기호	소재지	용도지역	지목	평가목적	사업명	평가단가 (원/㎡)	기준시점	비고
평가선례A	철산리 ***	보전관리	임	경매	-	31,000	2022-10-27	-
평가선례B	철산리 ***	보전관리	임	담보	-	23,000	2021-09-07	-
평가선례C	덕하리 ***	보전관리	임	경매	-	25,300	2023-11-17	-

2.2.5.4. 인근 매매사례(출처:등기사항전부증명서, KAIS)

기호	소재지	용도지역	지목	거래면적	거래총액	토지단가(원/㎡)	거래시점	비고
거래사례A	덕하리 ***	보전관리	임	824.0	37,000,000	44,903	2023-03-20	-
거래가액	37,000,000원							
건물가액	토지만의 거래							
토지단가	37,000,000/824 ≒ 44,903원/㎡							

기호	소재지	용도지역	지목	거래면적	거래총액	토지단가(원/㎡)	거래시점	비고
거래사례B	덕하리 ***	보전관리	임	1,323.0	125,000,000	94,482	2023-01-19	-
거래가액	125,000,000원							
건물가액	토지만의 거래							
토지단가	125,000,000/1323 ≒ 94,482원/㎡							

기호	소재지	용도지역	지목	거래면적	거래총액	토지단가(원/㎡)	거래시점	비고
거래사례C	교산리 ***	보전관리	임	2,687.0	204,600,000	76,144	2024-07-09	-
거래가액	204,600,000원							
건물가액	토지만의 거래							
토지단가	204,600,000/2687 ≒ 76,144원/㎡							

2.2.5.5. 비교사례 선정

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

비교표준지	그 밖의 요인
가	평가선례 A

2.2.5.6. 그 밖의 요인 보정치 산정

산출	표준지 기호	단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	그 밖의 요인
표준지단가	가	11,100	1.00115	-	-	11,113	2.820
산출	사례 기호	단가 (원/㎡)	사정보정[1]	시점수정[2]	지역요인[3]	개별요인[4]	산출단가 (원/㎡)
사례단가	평가선례A	31,000	1.00	1.01093	1.00	1.000	31,339
사정보정[1]	평가선례로서 별도의 사정보정 요하지 아니함.						
시점수정[2]	인천광역시 강화군 (22.10.27~25.03.14) (보전관리						
지역요인[3]	표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함(1.000).						
개별요인[4]	가로	접근	환경(자연)	획지	행정적	기타	격차율
비교치	-	1.00	1.00	-	1.00	1.00	1.000
비교내역	표준지는 사례 대비 대등함.						

2.2.5.7. 그 밖의 요인 보정치의 결정

인근 평가선례와 표준지의 격차율, 거래사례, 본건과 유사한 토지의 호가수준, 낙찰가율 등을 종합 참작하여 아래와 같이 결정하였음

비교표준지	비교사례	그 밖의 요인
가	평가선례 A	2.82

2.2.5.8. 그 밖의 요인 보정치의 결정의 적정성 검토

인근 유사토지의 호가수준

구분	가격수준
본건 유사	30,000 원/㎡ 내외

최근 경매 통계

지역통계		인천			강화군			양사면		
기간	용도	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수
1 년간 평균	임야	45.04%	42.91%	81	53.22%	51.28%	33	-	-	-
6 개월 평균	임야	38.78%	42.95%	37	42.31%	44.86%	16	-	-	-

출처: 부동산태인 낙찰통계

인근의 본건과 유사한 부동산의 호가수준, 경매낙찰통계 및 유사한 부동산의 실거래 등을 분석할 때 그 밖의 요인 보정치는 적정한 것으로 판단됨.

2.2.6. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	11,100	1.00115	1.00	0.950	2.82	29,771	30,000

2.3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

2.3.1. 거래사례의 선정

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

기호	소재지	용도지역	지목	거래면적	거래총액	토지단가(원/㎡)	거래시점	비고
거래사례B	덕하리 ***	보전관리	임	1,323.0	125,000,000	94,482	2023-01-19	-
거래가액	125,000,000원							
건물가액	토지만의 거래							
토지단가	125,000,000/1323 ≒ 94,482원/㎡							

2.3.2. 사정보정

거래사례에 별도의 사정개입은 없는 것으로 판단됨. (1.000)

2.3.3. 시점수정

지가변동률	시점수정치
인천광역시 강화군 (23.01.19~25.03.14) (보전관리) 2023.01.01 ~ 2023.01.31 : -0.004 2023.02.01 ~ 2023.02.28 : -0.016 2023.03.01 ~ 2023.03.31 : 0.029 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : -0.007 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.014 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : -0.002 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.084 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.030 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.029 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.048 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.053 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.069 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.594 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.049 (1 - 0.00004 * 13/31) * (1 - 0.00016) * (1 + 0.00029) * (1 - 0.00007) * (1 + 0.00014) * (1 - 0.00002) * (1 + 0.00084) * (1 + 0.00030) * (1 + 0.00029) * (1 + 0.00048) * (1 + 0.00053) * (1 + 0.00069) * (1 + 0.00594) * (1 + 0.00049) * (1 + 0.00049 * 42/31) ≒ 1.01042	1.01042

2.3.4. 지역요인 비교

본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여 지역요인 동일함. (1.000)

2.3.5. 개별요인 비교

기호	사례 기호	가로조건	접근조건	환경 (자연)조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격자율
1	거래사례B	-	0.57	0.60	-	0.95	1.00	0.325

기호	비교내용
1	본건은 사례 대비 접근조건(접근의 편리성 등)열세 환경(자연)조건(주위 환경 등)열세 행정적조건(행정상의 조장 및 규제 등)열세 함.

2.3.6. 시산가액의 산정

기호	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	94,482	1.00	1.01042	1.00	0.325	31,027	31,000

2.4. 토지가격의 결정

본 감정평가의 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 감정평가방법의 기준으로 규정하고 있는 공시지가기준법에 의한 토지 가액을 본건 토지 감정평가액으로 결정함.

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)	적용결정단가 (원/㎡)
1	30,000	31,000	30,000

토지 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	인천광역시 강화군 양사면 철산리	90-25	임야	보전관리지역	3,306	3,306	30,000	99,180,000	
	합 계							₩99,180,000.-	
				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 양사면 철산리에 소재하는 "강화제적봉 평화전망대" 남측 인근에 위치하며 주위는 자연림, 단독주택, 농경지 등이 소재함.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량으로 접근이 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하나 군사시설이 소재하여 접근 및 통행이 제한적인 바 다소 불편시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

부정형의 완경사토지로서 자연림으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

보전관리지역, 가축사육제한구역(2023-04-06)(가축사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 통제보호구역(통제구역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 준보전산지<산지관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법> 임.

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

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)	

(7) 공부와의 차이

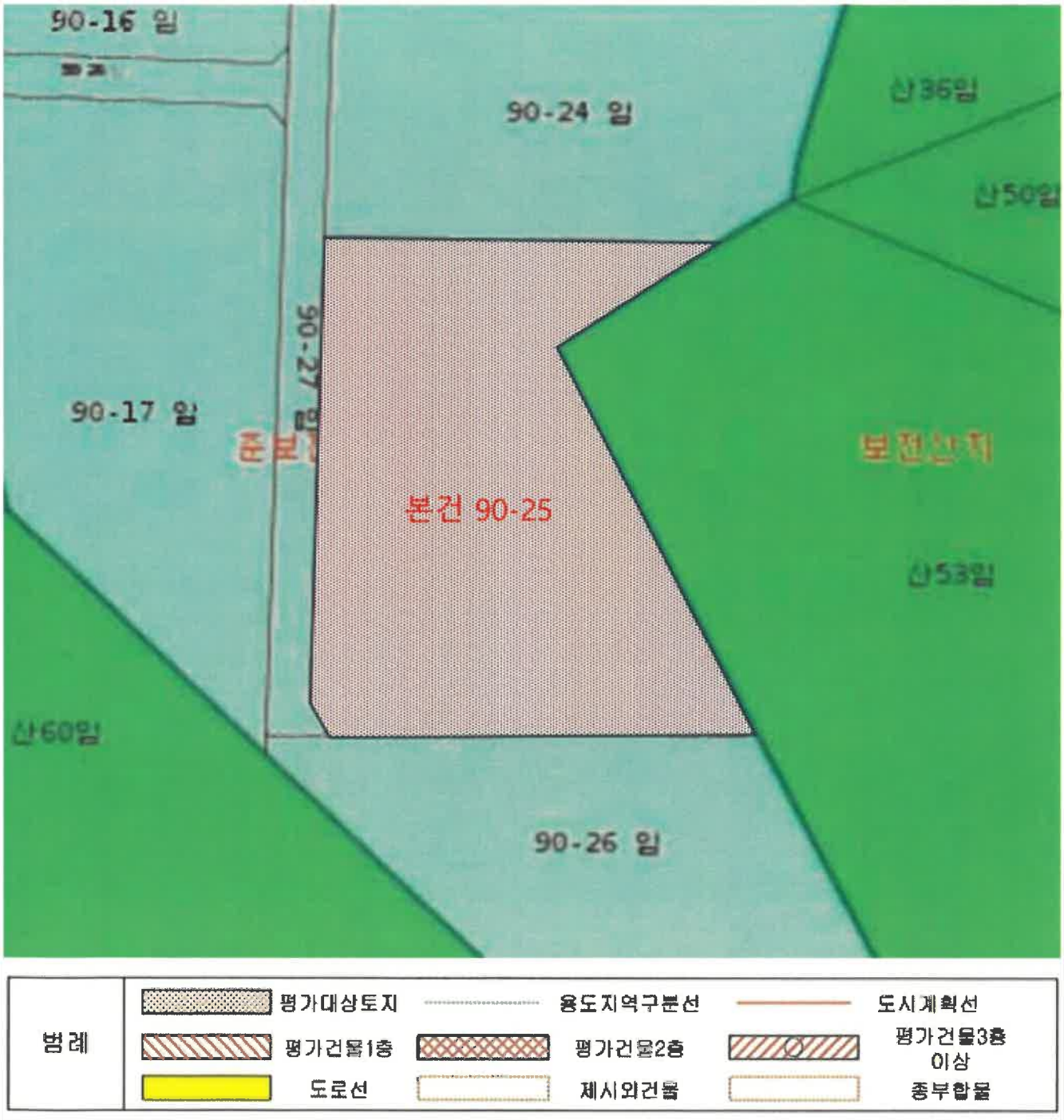
없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

지 적 도

소재지	인천광역시 강화군 양사면 철산리 90-25

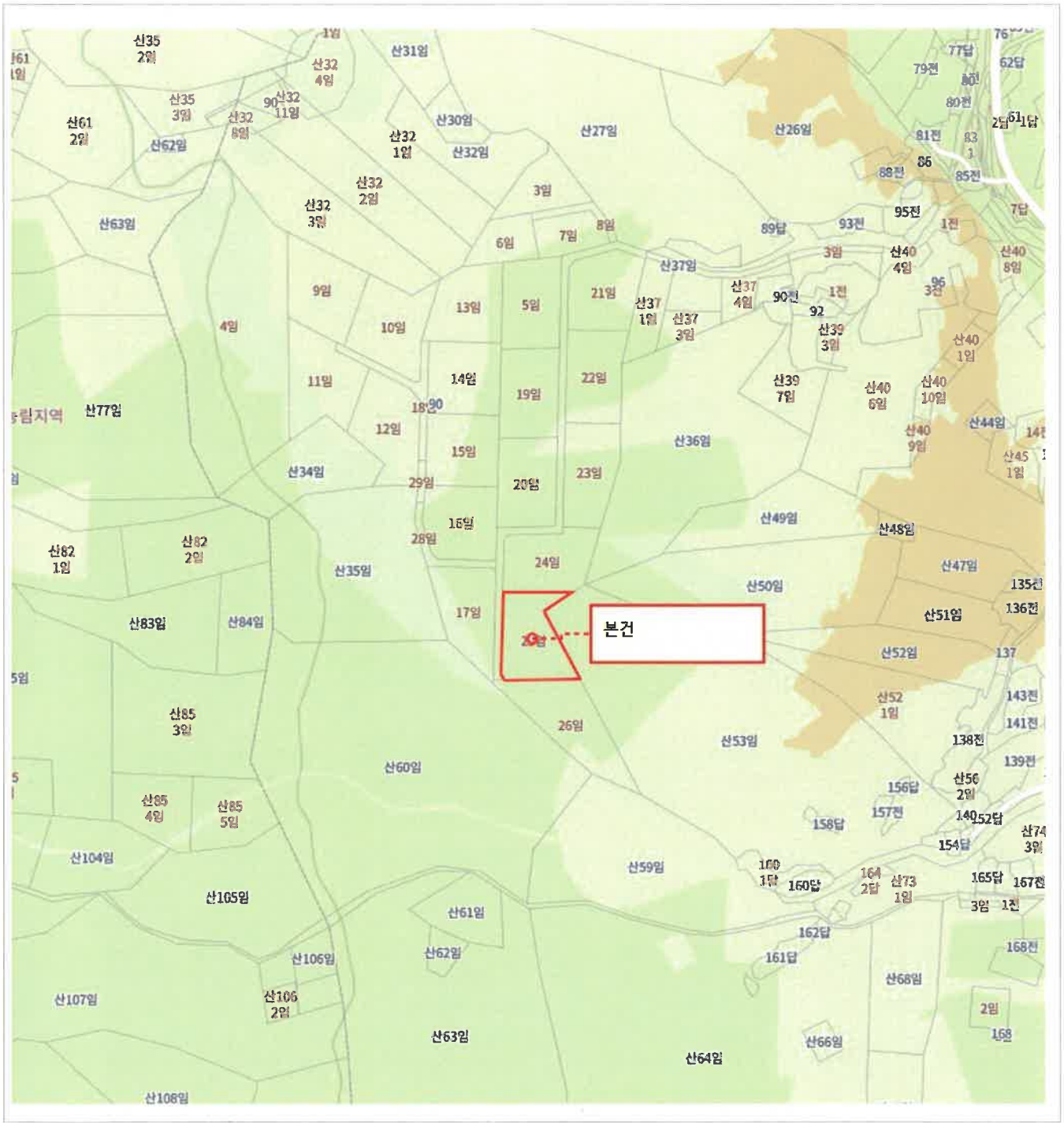


위 치 도

소재지	인천광역시 강화군 양사면 철산리 90-25

위 치 도

소재지	인천광역시 강화군 양사면 철산리 90-25



사 진 용 지

본건전경

본건전경