

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 조현철 소유물건(2024타경17061)
(경매16계)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 이재선

감정평가서번호: 새한2501-1-0301



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.

새한감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사 (인)
길 승 균

감정평가액	이억칠백사십육만팔천원정 (₩207,468,000-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이재선		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	인천지방법원 경매16계		
소유자 (대상업체명)	조현철 (2024타경17061)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.01.07	2025.01.06 ~ 2025.01.07	2025.01.09	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	1,017	토지	1,017	-	207,468,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩207,468,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

(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 강화읍 국화리	34-2	답	자연녹지지역	1,017	1,017	204,000	207,468,000	
합 계								₩207,468,000-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 강화군 강화읍 국화리에 소재하는 토지로서 인천지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 대상물건의 기본적 사항

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	개별공시지가 2024 (원/㎡)
1	인천광역시 강화군 강화읍 국화리 34-2	1,017	답	자연녹지	답	맹지	76,300

3. 감정평가의 기준가치

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서 본건은 감정평가에 관한 규칙 제2조 제1호 및 제5조 제1항의 시장가치를 기준으로 감정평가하였음.

4. 감정평가 조건

본건에 대한 별도의 감정평가 조건은 없음.

5. 기준시점 및 실지조사

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

본건은 감정평가에 관한 규칙 제10조 제1항에 따라 대상물건의 현황을 실지조사하였으며 동 규칙 제9조 제2항에 의거 대상 물건의 현황 및 가격조사를 완료한 2025년 1월 7일을 기준시점으로 하였음.

6. 감정평가 방법

본건 토지는 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조 및 감정평가에 관한 규칙 제12조, 제14조에 의거하여 주된 평가방법인 공시지가기준법으로 평가하되, 인근지역의 유사한 부동산의 거래사례, 평가사례, 탐문자료, 기타 참고자료 등을 통하여 다른 방법으로 가격을 검토하고 공시지가기준법으로 평가한 시산가액의 합리성과 시장성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지평가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 평가

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 감정평가방법인 공시지가기준법에 의거하여 평가하였음.

$$\begin{aligned} \text{적정단가(원/㎡)} &= \text{비교표준지공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인의 비교} \times \text{개별요인의 비교} \\ &\quad \times \text{그 밖의 요인의 보정} \\ \text{평가액} &= \text{면적(㎡)} \times \text{단가(원/㎡)} \end{aligned}$$

2. 비교표준지의 선정

가. 인근지역 표준지 공시지가

(공시기준일 : 2024.01.01)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	강화읍 국화리 34-2	1,017	답	답	자연녹지	맹지	부정형 평지	76,300

(주) 본건이 표준지임

나. 비교표준지 선정 및 그 사유

감정평가 대상 토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하여 비교성이 인정되고 지리적

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

으로 근접한 표준지를 비교표준지로 선정하되 본건이 표준지임.

3. 시점수정치의 산정

부동산 거래신고 등에 관한 법률 제19조 및 동법 시행령 제17조에 따라 조사·발표되는 지가변동률을 적용함.

- 인천광역시 강화군 녹지지역

기 간	지가변동률	비 고
2024-01-01~2025-01-07	0.974% (1.00974배)	2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 0.868 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.083 2023.06.01.~2023.06.30 : 0.101% $(1+0.00868)*(1+0.00083*38/30) \approx 1.00974$

※ 미고시된 기간의 지가변동률은 직전월의 지가변동률을 연장 적용함.

4. 지역요인 비교치의 산정

본건이 비교표준지가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인 비교치의 산정

<기호1 / 표준지A>

조건	항 목	세 항 목	격 차 율		비 고
			표준지	본건	
접근 조건	교통의 편부 등	취락과의 접근성	1.00	1.00	대등함.
		농로(도로)의 상태			
		기타			
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대등함.
	관개, 배수	관개,배수의 양부			
	지세·방위 등	표고, 방위, 이용상황 등			
		면적, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡			
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
	재해의 위험성	수해, 기타 재해의 위험성			
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사	1.00	1.00	대등함.
		형상 등			
	경작의 편부	장애물에 의한 장애의 정도			
	기타	이용상황 기타			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도,	1.00	1.00	대등함.
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제			
		기타규제			
기타 조건	기 타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함.
		기 타			
격 차 율			1.00	1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그밖의 요인 보정치의 산정

가. 그 밖의 요인의 보정 필요성

감정평가에 관한 규칙 제14조, 대법원 판례(01두 3808, 2003. 2. 28, 00두 10106, 2002. 3. 29.), 국토교통부 유권해석(국토교통부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28) 등에 의거하여 인근지역 또는 동일수급권 내 유사토지의 거래사례, 평가사례와의 균형을 유지하고 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 보정함.

나. 그 밖의 요인의 보정방법

$$\begin{aligned}
 \text{그 밖의 요인 보정치} &= \frac{\text{사례 기준 비교표준지 가격}}{\text{기준시점 당시의 비교표준지 가격}} \\
 &= \frac{\text{사례단가} \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}
 \end{aligned}$$

다. 인근지역 내 거래사례

번호	소재지	토지			건물 (㎡)	거래일자	거래금액 (원)	일괄단가 ^{주)} (원/㎡)
		면적 (㎡)	지목	용도 지역				
1	32-*	2,046	답	자연녹지	-	2022-09-05	618,920,000	303,000
2	34-*	1,075	답	자연녹지	-	2022-12-29	211,371,000	197,000
3	37-*	122	전	자연녹지	-	2023-01-15	25,830,000	218,000

주) 거래금액을 토지의 면적으로 나눈 금액임.

* 지번의 일부를 생략하였음. (자료: 한국부동산원 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 인근지역 내 평가사례

번호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	기준시점	토지단가 (원/㎡)	평가 목적
1	국화리 32-*	2,046	답	자연녹지	2024-10-22	240,000	경매
2	국화리 34-*	1,075	답	자연녹지	2024-10-31	193,000	경매
3	국화리 34-*	683	답	자연녹지	2024-10-31	193,000	경매
4	국화리 43-*	455	답	자연녹지	2024-10-31	224,000	경매

* 지번의 일부를 생략하였음. (자료: 한국감정평가사협회, 감정평가정보)

마. 그 밖의 요인 보정치의 결정

1) 비교사례의 선정

인근지역의 유사 거래사례 중에서 대상물건과 위치적 유사성이 있고 용도지역, 지목 등 공법상 제한이나 획지의 형태, 이용상황 등 물적 특성이 유사하다고 판단되는 거래사례 기호2.를 비교사례로 선정하였음.

2) 비교사례 기준 비교표준지 가격

표준지/사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정치 [㉠]	시점 수정치 [㉡]	지역요인 비교치 [㉢]	개별요인 비교치 [㉣]	산출가격 (원/㎡)
A / 2	197,000	1.00	1.01416	1.000	1.020	203,785

[산출근거]

㉠ 사정보정치 : 상기 비교사례는 정상적인 거래사례로 판단됨. (1.00)

㉡ 시점수정치 : 녹지지역, 2022-12-29 ~ 2025-01-07.의 자가변동률

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉔ 지역요인 비교치 : 비교사례와 비교표준지가 인근지역에 위치하여 대등함.

㉕ 개별요인 비교치

표준지/사례	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	합계
A / 2	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.020

(주) 사례 대비 표준지가 형상 등 획지조건에서 우세하며 그 외의 조건은 유사함.

3) 비교표준지의 기준시점 당시의 가격

구분	비교표준지 가격(원/㎡)	시점수정치	산출 가격(원/㎡)
A	76,300	1.00974	77,043

4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

구분	사례기준 비교표준지가격(원/㎡)	기준시점의 비교표준지가격(원/㎡)	가격격차율 산정
A / 2	203,785	77,043	2.65

- 그밖의 요인 보정치로서 2.65(배)로 산정되었는 바, 인근의 거래사례, 감정평가사례, 감정인이 조사한 인근의 지가수준 등을 종합적으로 고려할 때 2.65(배)로 보정하는 것이 적정하다고 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 토지평가액(토지단가) 산출

- 시산단가

기호	표준지공시지가(원/㎡)	시점수정치	지역요인비교치	개별요인비교치	그밖의요인보정치	산출단가(원/㎡)	적용단가(원/㎡)
1	76,300	1.00974	1.000	1.000	2.65	204,164	204,000

8. 토지평가액 결정의견

가. 토지단가 결정의견

인근지역에서 비교표준지 및 대상물건과 위치적 유사성이 있고 용도지역, 지목 등 공법상제한이나 획지의 형태, 이용상황 등 물적 유사성이 가장 유사하다고 판단되는 거래사례를 비교사례로 선정하여 그 밖의 요인을 산출하고 이를 검토하여 공시지가기준법 적용과정에서 보정하여 본건 평가에 반영하였는 바 이렇게 하여 산정된 토지 시산단가는 인근지역의 지가수준이 적절히 반영된 것으로서 인근지역의 평가전례 및 지가수준과도 균형성이 유지되고 있으므로 상기에 산정된 시산가액(시산단가)을 본건의 평가액(토지단가)으로 결정함.

나. 토지단가 : 기호1) ₩ 204,000/㎡

(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 강화읍 국화리 소재 강화군 국민체육센터, 강화아시아드BMX경기장 북측 인근에 위치하며 주변은 농경지, 농가주택 및 소규모 공장 등이 소재하고 있음.

(2) 교통상황

본건은 강화대로 북측 인근의 농경지대 내 토지로서 약 4~5m 도로의 후면에 소재함.

(3) 형태 및 이용상태

기호1) 부정형의 토지로 인접 농지와 등고 평판하며 '답'으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호1) 맹지 상태임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역, 성장관리계획구역(성장관리계획구역(주거형)),
가축사육제한구역(가축사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
제한보호구역(전방지역:25km)(제한구역)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
역사문화환경보존지역<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>,
성장관리권역<수도권정비계획법>, 상수원보호기타(상수원상류공장설립제한지역)<수도법>,
공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>

(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

--

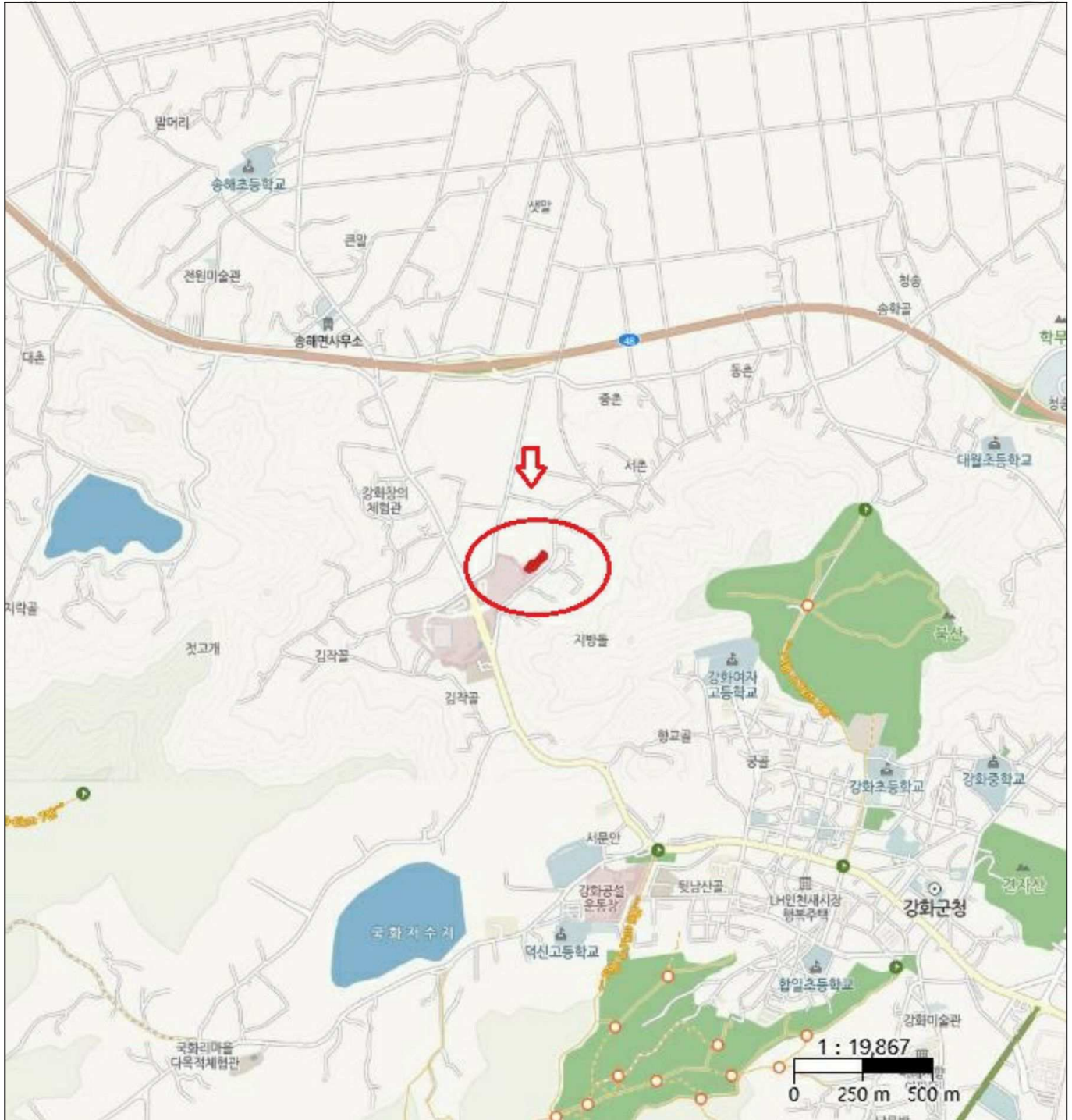
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

--

광역위치도



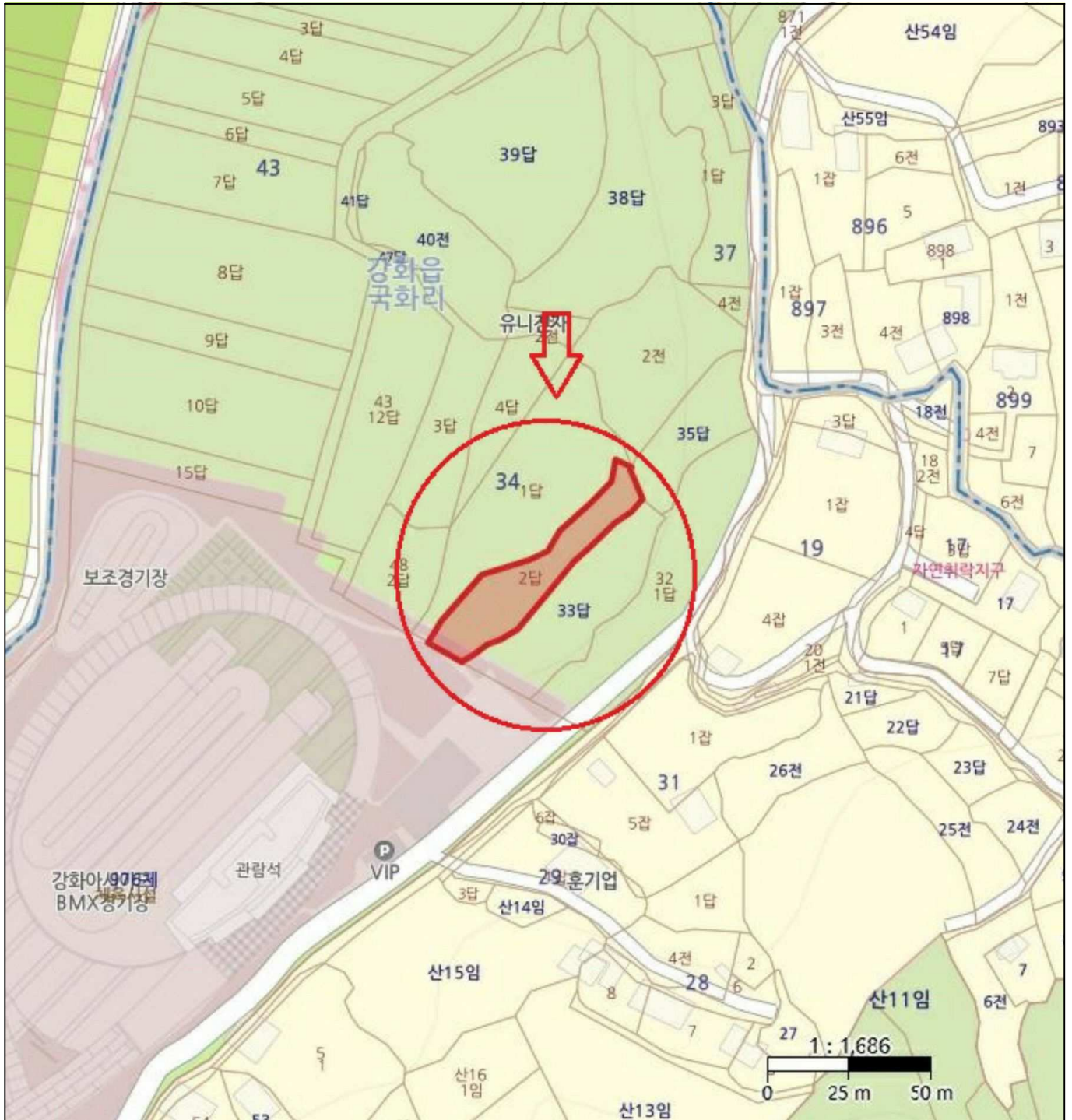
소재지 인천광역시 강화군 강화읍 국화리 34-2



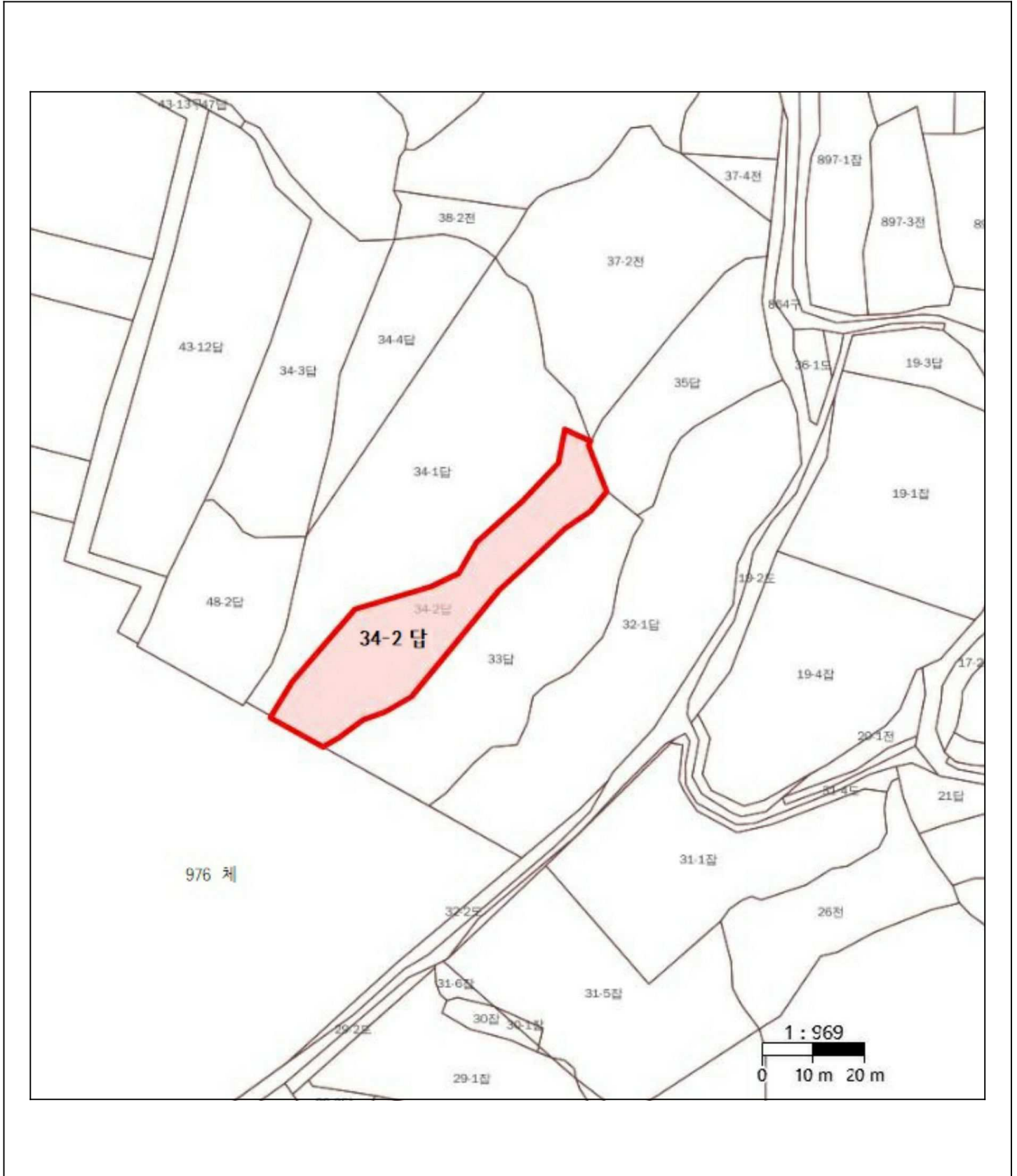
상세위치도



소재지 인천광역시 강화군 강화읍 국화리 34-2



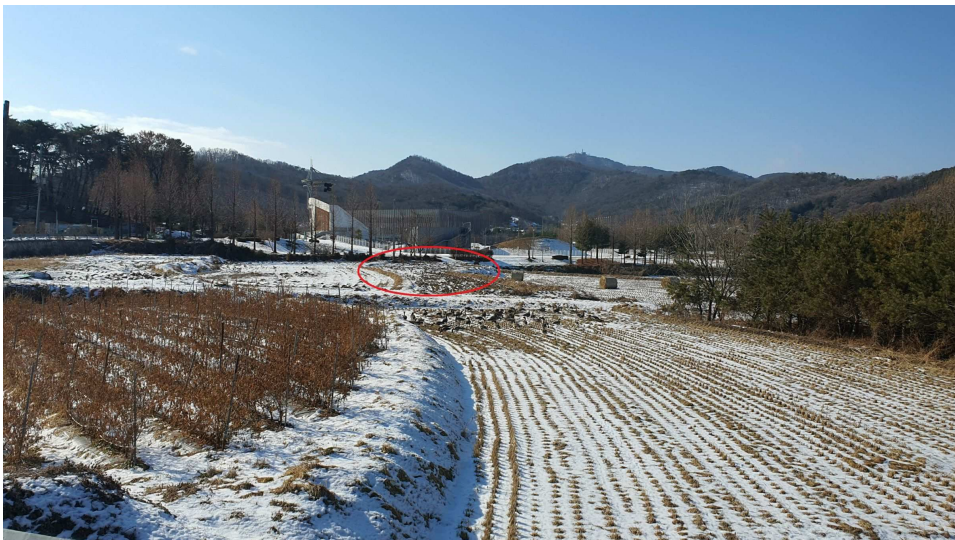
지 적 도



사 진 용 지



본건(남측에서 촬영)



본건(북동측에서 촬영)

사 진 용 지



주위환경