감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	인천광역시 외 1명 소유물건(2025타경501464)
의 뢰	인:	인천지방법원 사법보좌관 표은정
감정평가서번호:		오름2502-01

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.

오름감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
김 수 경

감정평가액	삼십팔억팔천구백이만일천일백일십원정(₩3,889,021,110.-)			
의 뢰 인	인천지방법원 사법보좌관 표은정	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	인천지방법원 경매1계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	인천광역시 외 1명 (2025타경501464)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.02.08	2025.02.06 ~ 2025.02.08	2025.02.17

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	26,594.44 이	토지	26,594.44 하	- 여	3,889,021,110 백
합 계					₩3,889,021,110

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)
명 성 숙

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본 감정평가는 인천지방법원에서 의뢰한 부동산임의경매(사건:**2025타경501464**, 소유자:**인천광역시 외 1명**, 소재지:**인천광역시 중구 운북동 385-3외 토지**)을 위한 경매목적의 감정평가임.

2. 감정평가 기준

본 감정평가는 『부동산 가격공시에 관한 법률』, 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 제반 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반 이론에 의거하여 평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 대상 물건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.
*) 대상 물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상 물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상 물건의 가액을 시장가치라 함.

나. 별도의 감정평가 조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

『감정평가에 관한 규칙』 제9조에 따라 대상 물건의 가격조사 완료일인 **2025년 2월 8일** 을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라 감정평가를 위한 실지조사는 2025.02.08.에 시행하여 대상 물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가 방법

가. 개요

부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”,
② 대상물건과 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 “공시지가기준법”,
③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”,
④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.

oreum

나. 토지

(1) 토지의 감정평가방법 적용 규정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제1항에 따라 토지는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용함.

(2) 적용 평가방법

① 공시지가기준법

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 “대상토지”라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 “비교표준지”라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

② 거래사례비교법

대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

③ 시산가액 조정

『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정(算定)한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 건물

(1) 건물의 감정평가방법 적용 규정

『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 건물은 원가법을 주된 방법으로 적용함.

(2) 적용 평가방법

① 원가법

대상 물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

② 시산가액 조정

건물은 원가법을 주된 방법으로 적용하여 평가하였으며, 건물만의 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려워 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

7. 기타 참고사항

가. 대상 토지의 소재지, 지번, 지목, 면적, 수량 등은 귀 제시목록을 기준으로 하되 현황 및 대장, 등기사항전부증명서 등 제반 관련 공부를 기준 하였음.

나. 대상 토지의 지적 경계는 공부 및 GPS 등을 활용하여 개략적으로 파악하였으며, 지적 경계 등 토지의 정확한 위치는 토지측량 등을 통해 재확인이 필요한 것으로 판단되오니, 경매 진행 시 참고하시기 바람.

다. 대상 토지(3)은 두 개의 용도지역(보전녹지지역, 자연녹지지역)에 걸쳐 있는 토지이나, 자연녹지지역에 해당하는 부분이 미미하므로 보전녹지지역을 기준으로 평가하였음.

라. 대상 토지 위에 자생하는 자연생 수목은 토지에 포함되어 거래되는 거래 관행을 참작하여 토지에 포함하여 평가하였음.

마. 대상 토지(2, 4)는 공유지분으로 의뢰 부분의 위치 및 경계 확인이 곤란한바, 전체면적을 기준으로 한 평균 가격을 적용하였으며, 소유 지분비율에 의거 면적 사정하였음.

바. 대상 토지(1, 4)상에 미등기 제시 외 건물 등이 소재하나, 이에 구애됨이 없이 정상 평가하였음. 다만 폐문 및 관리인 부재로 출입 접근이 곤란하여 제시 외 건물의 구조, 면적, 이용상황, 관리상태, 이전 가능성 등을 알 수 없는바, 당해 미등기 제시 외 건물이 소재함으로 인하여 토지소유권의 이용이 제한되는 평가금액(구글 지도 및 현황 등을 참조하여 개략적인 면적을 상정한 후 지분비율을 고려하였음.)을 비고란에 병기 하였으니 경매 업무 진행에 참조하기를 바라며, 추후 당해 제시 외 건물의 경제적 가치 등을 고려하여 일괄 취득할 필요가 있어 별도 평가가 필요한 경우에는 현장 접근이 허용되는 걸 전제로 제시 외 건물 가액을 평가하여 제시하겠음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 토지의 개요

기 호	소재지	면 적 (㎡)	지 목	이용상황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	개별 공시지가*1) (원/㎡)	비 고
1	운북동 385-3	15,410.20	임	자연림	보전녹지 (도시자연 공원구역)	세로(불)	부정형 완경사	38,400	
2	운북동 385-4	640.40	임	자연림	보전녹지 (도시자연 공원구역)	세로(가)	부정형 완경사	46,400	7934번의 1630 정종철지분전부
3	운북동 385-6	10,361.0	임	자연림	보전녹지 자연녹지	맹지	부정형 완경사	100,800	
4	운북동 385-10	3,366.70	임	자연림	보전녹지 (도시자연 공원구역)	세로(가)	부정형 완경사	45,500	7934번의 1630 인천광역시지분전부

*1) 공시기준일 : 2024.01.01.

Ⅲ. 토지 감정평가액 산출근거

oreum

1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출 개요

『감정평가에 관한 규칙』 제14조제1항에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정 한 후, 대상토지와 표준지의 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등에 대한 분석 후 필요한 조정을 하여 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

나. 비교표준지 선정

(1) 비교표준지 선정

기 호	소재지	면 적 (㎡)	지 목	이용상황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	공시지가*1) (원/㎡)	비 고
가	운북동 340-56	18,890.8	임야	자연림	보전녹지	세로(불)	사다리 완경사	113,000	-
나	운북동 383-4	2,314.0	임야	자연림	보전녹지 (도시자연공 원구역)	세로(불)	사다리 완경사	44,500	-

*1) 공시기준일 : 2025.01.01

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 비교표준지 선정 사유

『감정평가에 관한 규칙』 제14조제2항제1호에 따라 대상토지와 용도지역·이용상황·주위환경 등이 같거나 비슷한 상기 표준지를 비교표준지로 선정함.

다. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해 지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제2호 및 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제125조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

기 간	변동률(%)	비 고
인천광역시 중구 녹지지역	0.123	(1+0.00098)*(1+0.00098*8/31) ≒ 1.00123
(2025-01-01 ~ 2025-02-08)	1.00123	

* 지가변동률 미고시월은 최종 고시월의 지가변동률을 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

대상 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100 = 1.00)

마. 개별요인 비교

비교표준지와 대상토지의 개별요인의 비교를 위한 격차율은 아래의 용도지대별 비교항목을 기준으로 산정하되, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황 기타 가치형성상의 제 요인을 종합적으로 고려하여 개별요인 비교치를 산정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

개 별 요 인			격차율 (1/표-나)	내용
조건	항목	세항목		
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	1.05	대상 토지는 교통의 편부 등에서 표준지 대비 우세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	대체로 유사함.
		국.도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함.
격차율 계			1.050	-

개 별 요 인			격차율 (2/표-나)	내용
조건	항목	세항목		
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	1.10	대상 토지는 교통의 편부 등에서 표준지 대비 우세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.75	대상 토지는 지세등 자연조건에서 표준지 대비 열세함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	대체로 유사함.
		국.도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함.
격차율 계			0.825	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

개 별 요 인			격차율 (3/표-가)	내용
조건	항목	세항목		
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	1.00	대체로 유사함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.85	대상 토지는 자연조건에서 표준지 대비 열세함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	대체로 유사함.
		국.도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함.
격차율 계			0.850	-

개 별 요 인			격차율 (4/표-나)	내용
조건	항목	세항목		
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	1.10	대상 토지는 교통의 편부 등에서 표준지 대비 우세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.25	대상 토지는 지세등 자연조건에서 표준지 대비 우세함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	대체로 유사함.
		국.도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함.
격차율 계			1.375	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여 대상 토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가변동에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가가액의 객관성 및 형평성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

(2) 관련근거

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호를 근거하고, 국토교통부유권해석(건설부토정30241-36538,1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808,2003.02.28,00두10106,2002.03.29) 등에서 인정되는 점 등을 참작함.

(3) 그 밖의 요인 보정치 결정

① 그 밖의 요인 보정을 위한 격차율 산정 산식

$$\text{격차율} = \frac{\text{사례 기준 표준지가격}}{\text{기준시점의 표준지가격}} = \frac{\text{비교사례 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인}}{\text{표준지공시지가 x 시점수정}}$$

oreum

② 인근지역 평가사례

기 호	목 적	기준시점	소재지 지번	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)	비 고
1	법원경매	2022-02-25	운북동 산12□-□	6,059.0	임	자연림	보전녹지 (도시자연공원 구역)	133,000	43,100	
2	공매(국세,지방세)	2023-07-31	운북동 39□-□	1,653.0	임	자연림	보전녹지 (도시자연공원 구역)	65,000	37,000	
3	담보	2023-12-07	운북동 37□-□	902.8	임	전기타	보전녹지	276,000	230,100	
4	법원경매	2024-05-14	운북동 38□-□	673.0	임야	토지임야	보전녹지 (도시자연공원 구역)	180,000	43,500	

※ 자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA DB.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 인근지역 거래사례

기호	목적	거래시점	소재지 지번	용도지역	지목	구조 / 사용승인일	면적(㎡) (토지/건물)	매매금액 (원)	단가*1) (원/㎡)
5	실거래	2024-02-16	운북동 37□-□	보전녹지	임야	- / -	666.5 / -	70,000,000	105,026
*1) 토지단가 : 건물가액:						-			
토지단가:						70,000,000원 / 666.5㎡ ≒ 105,026원/㎡			
6	실거래	2024-01-03	운북동 산12□-□	보전녹지 (도시자연 공원구역)	임야	- / -	33.05 / -	3,490,000	105,598
*1) 토지단가 : 건물가액:						-			
토지단가:						3,490,000원 / 33.05㎡ ≒ 105,598원/㎡			
7	실거래	2024-02-28	운북동 산28□	보전녹지	임야	- / -	20519 / -	3,724,000,000	181,490
*1) 토지단가 : 건물가액:						-			
토지단가:						3,724,000,000원 / 20519㎡ ≒ 181,490원/㎡			

※ 자료출처 : 등기사항전부증명서, KAIS.
*1) 토지단가 ≒ (매매금액 - 건물가액) ÷ 토지면적 // 건물가액 = 건물단가 × 건물면적

④ 인근지역 내 대상물건 및 동유형 부동산의 가격수준

인근 공인중개사 사무소, 주민 등에 탐문한 바 삼정동 내 보전녹지지역 내 자연림 토지의 경우 50,000~240,000원/㎡ 수준으로 위치, 용도 및 도로 상태 등 개별적 사정에 따라 다양하게 형성되어 있으며, 도시자연공원구역내의 경우 ㎡당 50,000~200,000원/㎡ 수준임.

⑤ 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 사례의 선정

대상토지와 용도지역이 동일하고 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역 내에 소재 하는 사례로서, 그 가격이 정상적일 뿐 아니라 대표적이고 대상토지의 적정한 평가에 영향을 미칠 수 있는 것으로 인정되며, 상기 사례 중 지목·이용상황·토지의 개별적인 상태 등에서 가장 유사하고, 가장 가까운 지역에 위치하며, 최근 시점의 사례를 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 사례로 선정하였음.

<사례3(표준지-가), 사례1(표준지-나)>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

⑥ 격차율 산정

구분	기호 (사례/표준지)	사례단가 (원/㎡)	시점수정*2)	지역요인*3)	개별요인*4)	산출단가 (원/㎡)	격차율
사례 기준 표준지가격	3*1)	276,000	1.01903	1.000	0.650	182,814	1.616
기준시점의 표준지가격	가	113,000	1.00123			113,139	

*1) 사례선정사유 : 비교표준지와 용도지역, 이용상황, 개별요인의 비교가능성이 높은 평가사례를 선정함.

*2) 시점수정 : 인천광역시 중구 녹지지역 (2023-12-07 ~ 2025-02-08) :1.01903

*3) 지역요인 : 인근지역에 위치하여 대등함. (1.000)

*4) 개별요인 :

구분	접근	자연	행정적	기타	격차율 누계
	1.00	0.65	1.00	1.00	0.650
의견	비교 표준지는 사례대비 경사면의 위치등을 고려한 자연조건에서 열세함.				

구분	기호 (사례/표준지)	사례단가 (원/㎡)	시점수정*2)	지역요인*3)	개별요인*4)	산출단가 (원/㎡)	격차율
사례 기준 표준지가격	1*1)	133,000	1.05173	1.000	0.950	132,886	2.983
기준시점의 표준지가격	나	44,500	1.00123			44,555	

*1) 사례선정사유 : 비교표준지와 용도지역, 이용상황, 개별요인의 비교가능성이 높은 평가사례를 선정함.

*2) 시점수정 : 인천광역시 중구 녹지지역 (2022-02-25 ~ 2025-02-08) :1.05173

*3) 지역요인 : 인근지역에 위치하여 대등함. (1.000)

*4) 개별요인 :

구분	접근	자연	행정적	기타	격차율 누계
	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950
의견	비교 표준지는 사례대비 경사면의 위치등을 고려한 자연조건에서 열세함.				

⑦ 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 제반 가격자료를 비교 분석하고 산출된 격차율을 고려하여 그밖의 요인 보정치를 다음와 같이 결정함. <**표준지-가:1.61, 표준지-나:2.98**)>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

(1) 공시지가기준법에 의한 토지 단가

대상토지의 평가는 비교표준지 공시지가를 기준으로 시점수정, 지역요인 및 개별요인, 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 결정함.

기 호	비교표준지		시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1	나	44,500	1.00123	1.000	1.050	2.98	139,412	139,000
2	나	44,500	1.00123	1.000	0.825	2.98	109,538	110,000
3	가	113,000	1.00123	1.000	0.850	1.61	154,831	155,000
4	나	44,500	1.00123	1.000	1.375	2.98	182,563	183,000

oreum

(2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	15,410.2	139,000	2,142,017,800	
2	131.5669	110,000	14,472,359	7934번의 1630 정종철지분전부
3	10,361	155,000	1,605,955,000	
4	691.67	183,000	126,575,610	7934번의 1630 인천광역시지분전부
합계	26,594.4369	-	₩3,889,020,769	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출 개요

대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

나. 비교거래사례 선정 및 선정사유

대상토지와 지리적 위치 및 용도적 위치에 있어 동일성 및 유사성이 인정되는 인근지역 내 소재하는 거래사례로서 물적 유사성이 있으며, 시점수정 가능하며, 거래사례가 조건이나 사정에 있어 정상적이거나 정상적인 것으로 보정이 가능한 다음의 사례를 선정함.

기호	목적	거래시점	소재지 지번	용도지역	지목	구조 / 사용승인일	면적(㎡) (토지/건물)	매매금액 (원)	단가*1) (원/㎡)
6	실거래	2024-01-03	운북동 산12□-□	보전녹지 (도시자연 공원구역)	임야	- / -	33.05 / -	3,490,000	105,598
*1) 토지단가 : 건물가액:						-			
토지단가:						3,490,000원 / 33.05㎡ ≒ 105,598원/㎡			
7	실거래	2024-02-28	운북동 산28□	보전녹지	임야	- / -	20519 / -	3,724,000,000	181,490
*1) 토지단가 : 건물가액:						-			
토지단가:						3,724,000,000원 / 20519㎡ ≒ 181,490원/㎡			

※ 자료출처 : 등기사항전부증명서, KAIS.
*1) 토지단가 ≒ (매매금액 - 건물가액) ÷ 토지면적 // 건물가액 = 건물단가 × 건물면적

다. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래 된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 사례는 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표하는 용도지역별 지가변동률을 적용함.

기 간	변동률(%)	비 고
인천광역시 중구 녹지지역 (2024-01-03 ~ 2025-02-08)	1.805 1.01805	(1 + 0.00124 * 29/31) * (1 + 0.00123) * (1 + 0.00119) * (1 + 0.00147) * (1 + 0.00138) * (1 + 0.00155) * (1 + 0.00117) * (1 + 0.00145) * (1 + 0.00191) * (1 + 0.00203) * (1 + 0.00095) * (1 + 0.00118) * (1 + 0.00098) * (1 + 0.00098 * 8/31) ≒ 1.01805
인천광역시 중구 녹지지역 (2024-02-28 ~ 2025-02-08)	1.571 1.01571	(1 + 0.00123 * 2/29) * (1 + 0.00119) * (1 + 0.00147) * (1 + 0.00138) * (1 + 0.00155) * (1 + 0.00117) * (1 + 0.00145) * (1 + 0.00191) * (1 + 0.00203) * (1 + 0.00095) * (1 + 0.00118) * (1 + 0.00098) * (1 + 0.00098 * 8/31) ≒ 1.01571

＊ 지가변동률 미고시월은 최종 고시월의 지가변동률을 연장 적용함.

마. 지역요인 비교

대상토지와 비교사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100 = 1.00)

바. 개별요인 비교

개 별 요 인			격차율 (1/사-6)	내용
조건	항목	세항목		
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	1.15	대상 토지는 교통의 편부 등에서 사례 대비 우세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.15	대상 토지는 자연조건에서 사례 대비 우세함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	대체로 유사함.
		국.도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함.
격차율 계			1.323	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

개 별 요 인			격차율 (2/사-6)	내용
조건	항목	세항목		
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	1.20	대상 토지는 교통의 편부 등에서 사례 대비 우세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.85	대상 토지는 지세등 자연조건에서 사례 대비 열세함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	대체로 유사함.
		국.도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함.
0격차율 계			1.020	-

개 별 요 인			격차율 (3/사-7)	내용
조건	항목	세항목		
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	1.00	대체로 유사함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.85	대상 토지는 자연조건에서 사례 대비 열세함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	대체로 유사함.
		국.도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함.
격차율 계			0.850	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

개 별 요 인			격차율 (4/사-6)	내용
조건	항목	세항목		
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	1.20	대상 토지는 교통의 편부 등에서 사례 대비 우세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.42	대상 토지는 지세등 자연 조건에서 사례 대비 우세함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	대체로 유사함.
		국.도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함.
격차율 계			1.704	-

사. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

(1) 거래사례비교법에 의한 토지단가

대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치 · 형상 · 환경 · 이용상황 · 기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 다음과 같이 토지단가를 결정함.

산식 = 사례단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	거래사례		사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	단가(원/㎡)						
1	6	105,598	1.000	1.01805	1.000	1.323	142,228	142,000
2	6	105,598	1.000	1.01805	1.000	1.020	109,654	110,000
3	7	181,490	1.000	1.01571	1.000	0.850	156,690	157,000
4	6	105,598	1.000	1.01805	1.000	1.704	183,187	183,000

(2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	15,410.2	142,000	2,188,248,400	
2	131.57	110,000	14,472,700	7934번의 1630 정종철지분전부
3	10,361	157,000	1,626,677,000	
4	691.67	183,000	126,575,610	7934번의 1630 인천광역시지분전부
합계	26,594.44	-	₩3,955,973,710	

3. 토지가액의 결정

가. 시산가액

구분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
공시지가기준법에 의한 시산가액	26,594.44	-	3,889,021,110	
거래사례비교법에 의한 시산가액	26,594.44	-	3,955,973,710	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 시산가액의 합리성 검토

『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

거래사례비교법에 의한 시산가액은 거래 당시의 시장상황을 반영한 가격이나 거래당사자 간의 정보 불균형, 거래의 필요성과 협상력 차이 등의 이유로 변동성이 있는 가격으로서 안정성이 높은 공시지가기준법에 의한 시산가액과의 차이가 발생할 수 있으며, 대상토지의 평가목적을 고려할 때 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 범위 내에서 합리성이 인정됨.

다. 토지가액의 결정

대상토지에 대한 상기의 시산가액의 검토 결과 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지가액으로 결정함.

기 호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	토지가액(원)	비 고
1	15,410.2	139,000	2,142,017,800	
2	131.57	110,000	14,472,700	7934번의 1630 정종철지분전부
3	10,361	155,000	1,605,955,000	
4	691.67	183,000	126,575,610	7934번의 1630 인천광역시지분전부
합계	26,594.44	-	₩3,889,021,110	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액의 결정 의견

1. 감정평가액

구 분 (종별/기호)		사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	1~4	26,594.44	-	3,889,021,110	
합 계				₩3,889,021,110	

2. 결정의견

토지는 거래사례비교법에 의해 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 가액을 토지 평가액으로 결정하였음.

(감정평가액 : 3,889,021,110원)

oreum

(토지) 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1.	인천광역시 중구 운북동	385-3	임야	보전녹지지역	15,410.2	15,410.2	139,000	2,142,017,800	
2.	〃	385-4	임야	보전녹지지역	640.4	131.57	110,000	14,472,700	
	매각지분 공유	자 7934	분의 1630	갑구 순위번호	3번 정종철	지분 전부			
3.	〃	385-6	임야	보전녹지지역	10,361	10,361	155,000	1,605,955,000	
4.	〃	385-10	임야	보전녹지지역	3,366.7	691.67	183,000	126,575,610	
	매각지분 공유	자 7934	분의 1630	갑구 순위번호	7번 인천광	역시 지분	전부		
	합 계							₩3,889,021,110.-	
				이	하	여	백		

토 지 요 항 표

1. 위치 및 주위환경
2. 교 통 상 황
3. 형상 및 이용상황
4. 인접 도로상태
5. 토지이용계획 및 제한 상태
6. 제시목록 외의 물건 및 기타(참고사항)

1. 위치 및 주위환경

당해 부동산은 인천광역시 중구 운북동 소재 ´미단씨티7호근린공원´ 남측 인근에 위치한 토지(으)로서 주위는 임야 및 농경지 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경 무난한 편임.

2. 교 통 상 황

기호(2,4) 토지는 차량출입 가능하며, 기호(1,3) 토지는 인근까지 차량출입가능하며, 남서측에 소재하는 자연대로로 진출입 가능함.

oreum

3. 형상 및 이용상태

대체로 부정형의 토지로 자연림 상태이며, 기호(1,4) 토지 상 소유 불명의 제시 외 건물이 존재함.

4. 인접 도로상태 등

기호(2,4) 토지는 폭 약4미터의 도로에 접하여 있으며, 기호(1) 토지는 기호(2) 토지를 이용하여 진입 가능하며, 기호(3)토지는 맹지임.(※ 지적 및 건물 개황도 참조.)

5. 토지이용계획 및 제한 상태

기호(1,2) : 보전녹지지역, 도시자연공원구역 (2018-12-10)(금산도시자연공원구역), 제한보호구역(방공기지 : 1km)(운북1지구 지적재조사사업에 따른 변경)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 공익용산지<산지관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>.

기호(3):보전녹지지역,자연녹지지역,공익용산지<산지관리법>,임업용산지<산지관리법>,성장관리권역<수도권정비계획법>.

토 지 요 항 표

기호(4):보전녹지지역,도시자연공원구역(2018-12-10)(금산도시자연공원구역),제한보호구역(방공기지:1km)(운북1지구지적재조사사업에따른변경)<군사기지및군사시설보호법>,통제보호구역(방공기지:500m)(2022-01-17)(통제보호구역내일부제한보호구역으로변경)<군사기지및군사시설보호법>,공익용산지<산지관리법>,성장관리권역<수도권정비계획법>.

6. 제시목록 외의 물건

대상 토지(1, 4)상에 미등기 제시 외 건물 등이 소재하나, 이에 구애됨이 없이 정상 평가하였음. 다만 폐문 및 관리인 부재로 출입 접근이 곤란하여 제시 외 건물의 구조, 면적, 이용상황, 관리상태, 이전 가능성 등을 알 수 없는바, 당해 미등기 제시 외 건물이 소재함으로 인하여 토지소유권의 이용이 제한되는 평가금액(구글 지도 및 현황 등을 참조하여 개략적인 면적을 상정한 후 지분비율을 고려하였음.)을 비고란에 병기하였으니 경매 업무 진행에 참조하시기 바람.

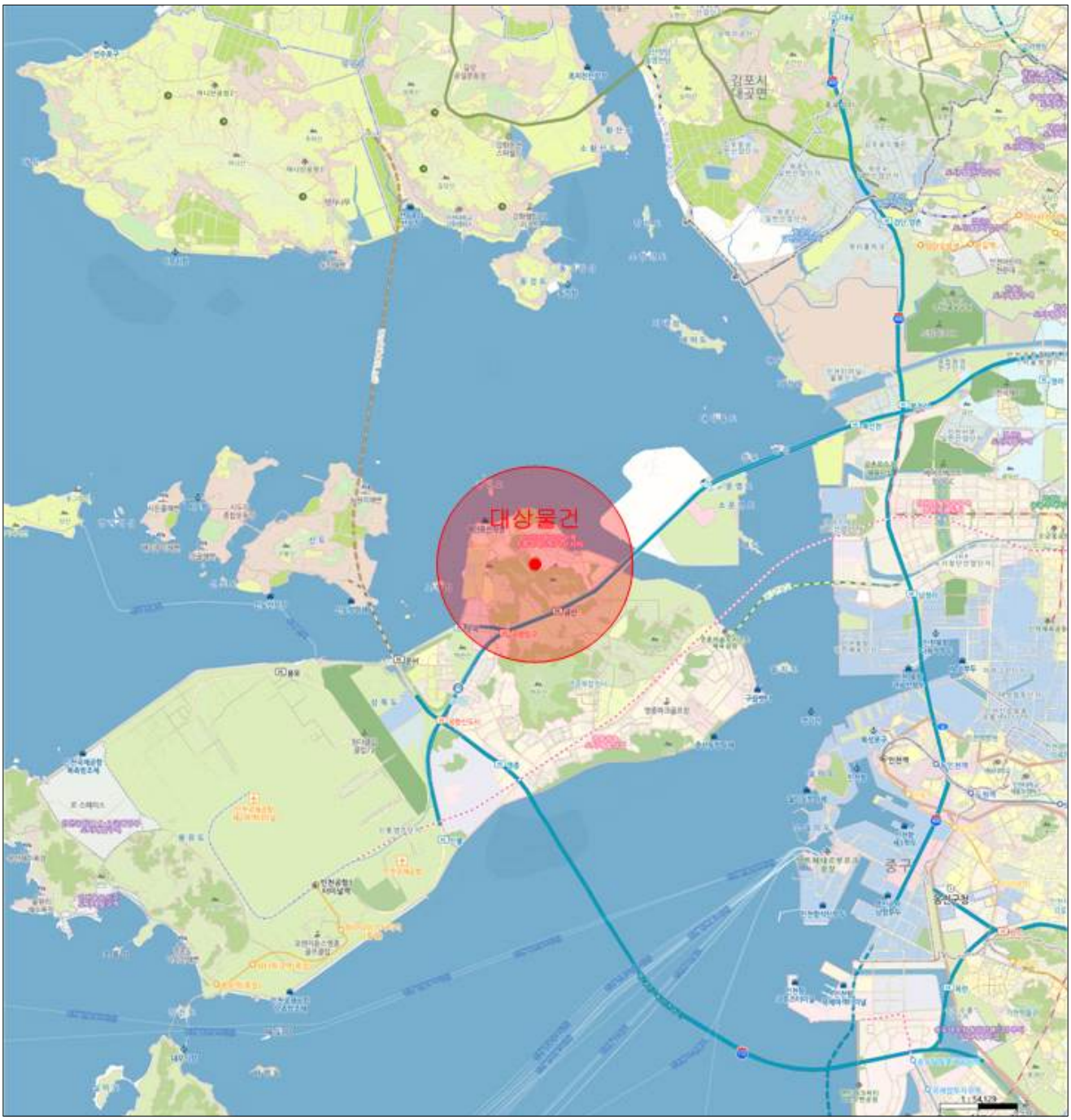
7. 기타(참고사항)

-

oreum

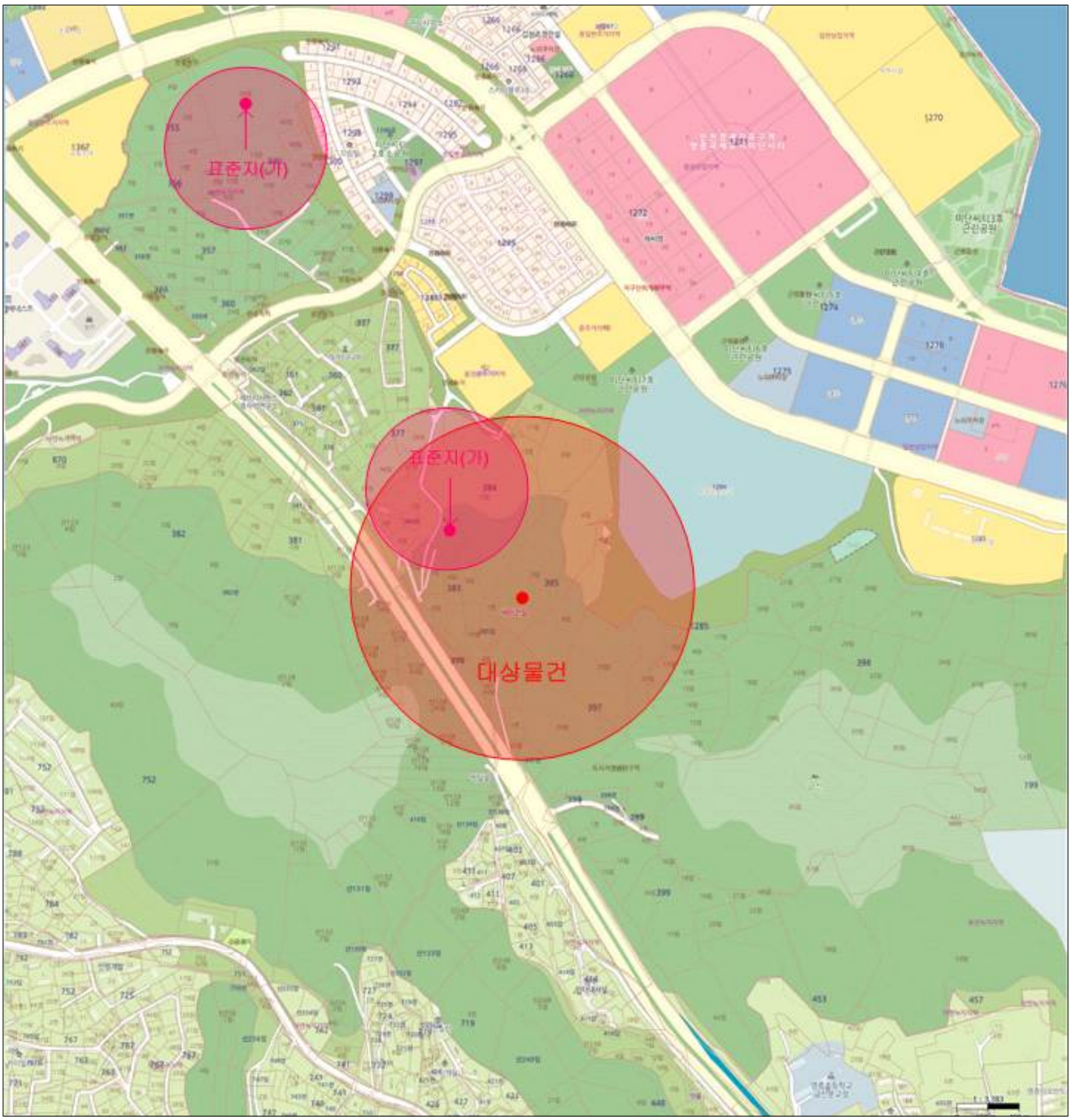
광 역 위 치 도

소 재 지	인천광역시 중구 운북동 385-3외



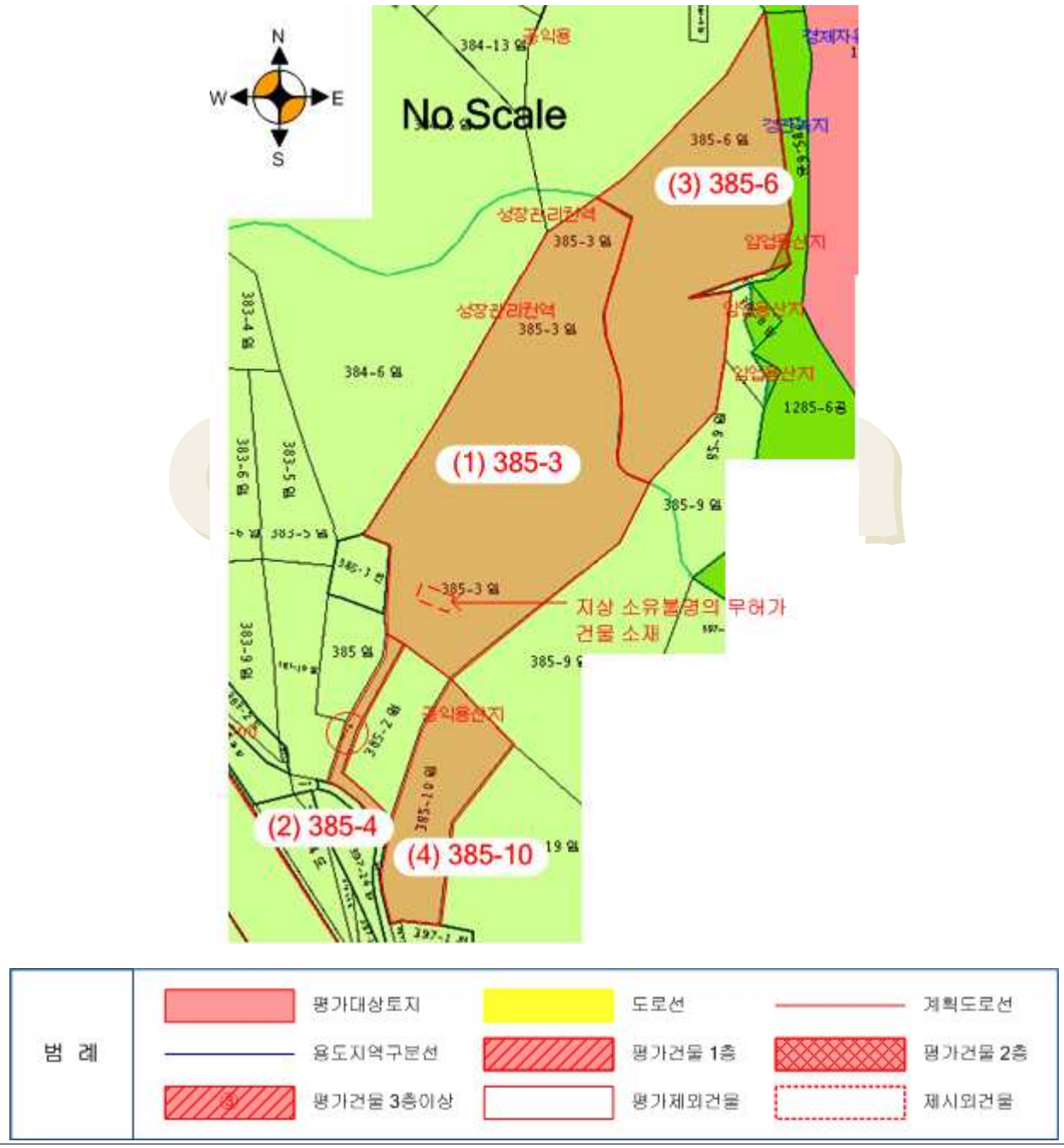
상 세 위 치 도

소 재 지	인천광역시 중구 운북동 385-3외



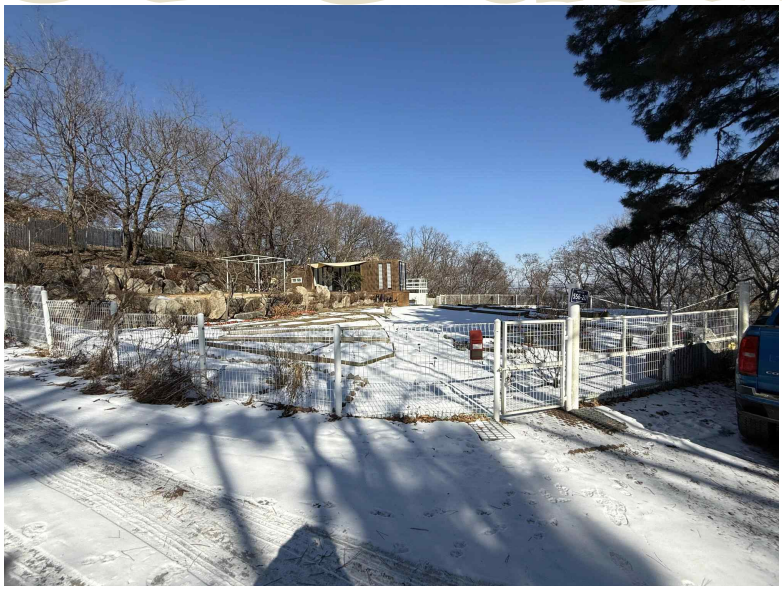
지 적 개 황 도

소 재 지	인천광역시 중구 운북동 385-3외



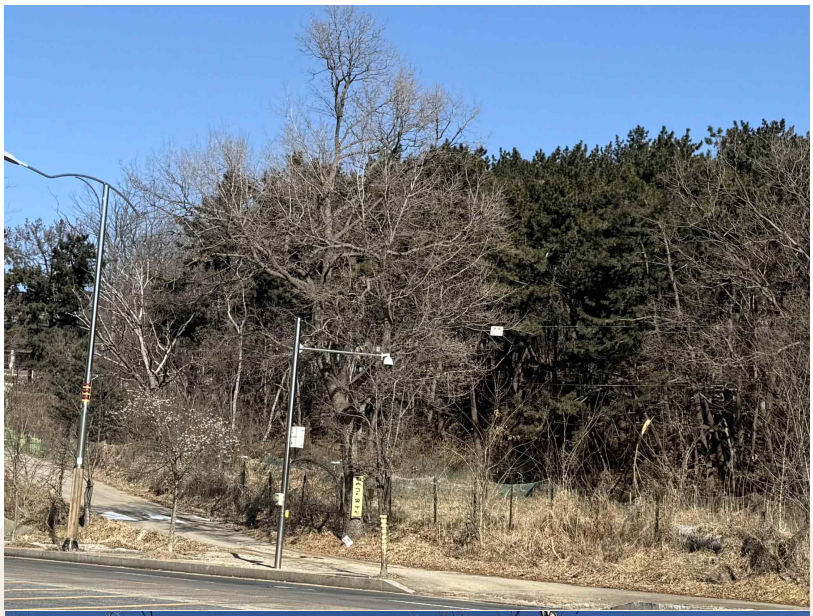
사 진 용 지

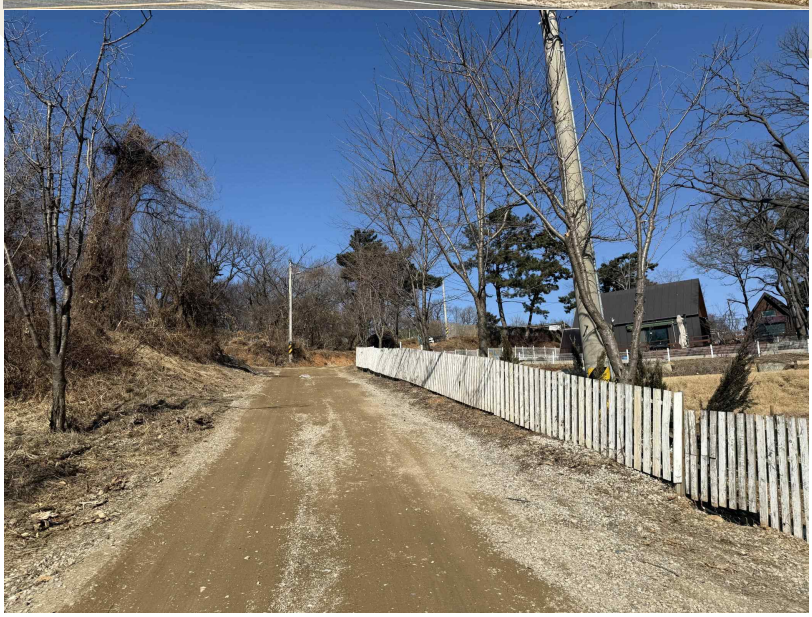
소 재 지	인천광역시 중구 운북동 385-3외



사 진 용 지

소 재 지	인천광역시 중구 운북동 385-3외





사 진 용 지

소 재 지	인천광역시 중구 운북동 385-3외

주위환경