

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 허동주 소유물건
(2024타경533709)

의뢰인: 인천지방법원
사법보좌관 하기용

감정평가서번호: 류호광2024 - 57

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.

류호광감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

감정평가액	일억칠천일백구십만사천원정(₩171,904,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 하기용		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매26계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	허동주 (2024타경533709)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.06.07	2024.06.07 ~ 2024.06.07	2024.06.10	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	임야	3필지	임야	3필지	-	171,904,000
		이	하	여	백	
	합계					₩171,904,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요.

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 옹진군 영흥면 외리 소재 "소장골마을" 북동측 인근에 위치한 부동산(임야3필지, 면적930㎡)에 대한 인천지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」이 정한 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가 방법

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」이 정한 바에 따라 비교방식인 공시지가 기준법을 적용하여 평가하되, 공시지가기준법으로 산정한 시산가액을 다른 감정평가방식인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여, 그 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」이 정한 바에 따라 가격조사 완료일인 2024. 06. 07. 임.

5. 그 밖의 사항

- (1)본건 토지 중 기호2(133-33) 및 기호3(133-26) 토지는 공유지분 토지로서 평가대상 부분의 위치 및 경계확인 등이 불가능한 바, 가격산정(결정)은 전체면적을 기준으로 한 평균단가를 적용하고, 면적사정은 소유지분 비율에 의거 하였음.
- (2)본건 토지 중 기호3(133-26) 토지는 지목이 "임야"이나, 현황은 "도로"로 이용중이므로, 이를 감안하여 평가하였음.
- (3)본건 토지 중 기호1(133-57) 및 기호2(133-33) 토지상에는 수종의 임목이 자생하는 바, 동 임목은 거래관행에 따라 임지(토지)에 포함하여 평가하였음,

II. 토지가액 산출

가. 공시지가기준법에 의한 토지가액

1. 공시지가기준법 개요

감정평가 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 감정평가 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 감정평가 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가 대상토지 개요

기 호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로 교통	형 상 지 세	개별지가 (원/㎡)
1	외리 133-57	700	임야	임야	계획관리	세로 (불)	부정형 완경사	44,200
2	외리 133-33	690x 14/70	임야	임야	계획관리	세로 (불)	부정형 완경사	44,200
3	외리 133-26	1290x 322/4515	임야	도로	계획관리	세로	부정형 완경사	13,600

3. 비교표준지의 선정

(1) 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」이 정한 바에 따라 감정평가 대상토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 감정평가 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함.

(2) 비교표준지 공시지가(2024. 1. 1 기준)

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로 교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
가	외리 541-4	1,073	임	자연림	계획관리	맹지	사다리 완경사	41,400

4. 시점수정(지가변동률)

국토교통부에서 고시한 인천광역시 옹진군 계획관리지역의 2024년도 04월까지의 지가변동률 누계는 0.197%, 04월 지가변동률은 0.051%임.

기 간	계 획 관 리 지 역
2024. 01. 01 ~ 2024. 06. 07	$(1 + 0.00197) \times (1 + 0.00051 \times 38/30)$
누 계	1.00262

※2024년 05월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2024년 04월 지가변동률을 연장 적용함.

5. 지역요인 비교

본건 토지는 비교공시지가 표준지 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	교통시설, 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설상태, 위험 및 혐오시설등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태등
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

(2) 개별요인 비교치 결정

기 호	비 교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	가	1.07	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.07
2	가	1.07	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.07
3	가	1.07	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.35

7. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가전례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례기준 기준시점 당시 비교표준지가격}}{\text{기준시점 당시 비교표준지가격}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2)인근지역 평가선례

기 호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
A	외리 133-**	임야	192	계획관리	임야	217,000	2023.08.03	경매

3)인근지역 거래사례

기 호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (천원)	자 료 출 처	거래시점
C	외리 133-**	임야	213	계획관리 (임야)	187,793	40,000	실거래	2023.03.28

※토지단가=거래가액/토지면적

(4)인근지역 유사토지 지가수준

지리적위치	도로조건	이용상황 (용도지역)	지가수준
평가대상 인근	세로변	임야 (계획관리)	200,000원/㎡ 내외

(5)그 밖의 요인 보정치의 결정

1)비교사례의 선정

비교사례는 표준지와 용도지역 및 이용상황 등이 동일 또는 유사하여 비교가능성 높은 평가선례를 선정함.

2)평가선례기준 비교표준지 가격

표준지 기 호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사 정 보 정 치	시 점 수 정 치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	사례기준가격 (원/㎡)
가	A	217,000	1.00	1.00558	1.00	0.85	185,479

①사정보정치 : 가격수준 대비 적정평가로 추정됨(1.00)

②시점수정치(2023.08.03-2024.06.07) : 1.00558(0.558%)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③지역요인 비교치 : 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함(1.00)

④개별요인 비교치

사 례 기 호	비 교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
A	가	0.95	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.85

3)기준시점(2024.06.07) 당시의 비교표준지 가격

구 분	비교표준지 공시지가	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	비교표준지가격 (원/㎡)
가	41,400	1.00262	1.00	1.00	41,508

4)그 밖의 요인 보정치의 산정

비교표준지 기호	사례기호	사례기준 비교표준지 가격	기준시점 비교표준지 가격	가격격차 (원/㎡)
가	A	185,479	41,508	4.46

기준시점 당시의 비교표준지공시지가와 비교사례를 기준한 기준시점 당시의 비교표준지가격의 격차 및 인근지역 내 유사토지의 지가수준과 평가선례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정을 약346%(4.46)정도 상향 보정함.

8. 공시지가기준법에 의한 토지시산가액

상기 제반사항을 종합적으로 참작하여 다음과 같이 토지가액을 결정함.

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지 역 요 인	개 별 요 인	그밖의 요 인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	41,400	1.00262	1.00	1.07	4.46	198,086	198,000
2	41,400	1.00262	1.00	1.07	4.46	198,086	198,000
3	41,400	1.00262	1.00	0.35	4.46	64,794	65,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례비교법에 의한 토지가액

1. 거래사례비교법 개요

감정평가 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

2. 거래사례의 선정

(1) 인근지역 거래사례

기 호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (천원)	개별지가 (원/㎡)	거래시점
C	외리 133-**	임야	213	계획관리 (임야)	187,793	40,000	46,300	2023.03.28

(2) 비교거래사례의 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 감정평가 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례(C))를 선정함.

3. 사정보정.

거래사례(C)는 가격수준 대비 저가거래로 추정되어, 이를 사정보정함(1.15)

4. 시점수정.

기호	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)
C	2023. 03, 28 ~ 2024. 06. 07	0.730	1.00730

5. 지역요인 비교

본건 토지는 비교거래사례 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	교통시설, 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설상태, 위험 및 혐오시설등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태등
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

(2) 개별요인 비교치 결정

기 호	사례 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	C	1.00	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90
2	C	1.00	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90
3	C	1.00	0.90	1.00	1.00	0.33	1.00	0.29

7. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액

상기 제반 가치형성요인을 참작하여 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액을 다음과 같이 결정함.

기 호	사례가격 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지 역 요 인	개 별 요 인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	187,793	1.15	1.00730	1.00	0.90	195,784	196,000
2	187,793	1.15	1.00730	1.00	0.90	195,784	196,000
3	187,793	1.15	1.00730	1.00	0.29	63,086	63,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 토지 감정평가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액

기 호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)
1	198,000	196,000
2	198,000	196,000
3	65,000	63,000

2. 토지 감정평가액 결정

상기에 산정된 각 시산가액을 검토한 결과 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 본건 토지의 감정가액을 결정함.

기호	소재지	토지면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	토지가액 (원)
1	외리 133-57	700	198,000	138,600,000
2	외리 133-33	690x14/70	198,000	27,324,000
3	외리 133-26	1290x322/4515	65,000	5,980,000
합 계		930		171,904,000

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 옹진군 영흥면 외리	133-57	임야	계획관리지역	700	700	198,000	138,600,000	
2	인천광역시 옹진군 영흥면 외리	133-33	임야	계획관리지역	14 690x-- 70	138	198,000	27,324,000	허동주지분 (14/70)
3	인천광역시 옹진군 영흥면 외리	133-26	임야	계획관리지역	322 1290x---- 4,515	92	65,000	5,980,000	허동주지분 (322/4515) 현황"도로"
합 계								₩171,904,000.-	
				이	하	여	백		

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 옹진군 영흥면 외리 소재 "소장골마을" 북동측 인근에 위치하며, 주위일대는 농가주택, 농경지 및 임야 등으로 형성된 지역으로 주위환경은 보통인 편임.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량의 접근이 가능하나, 농촌지역에 소재하여 제반교통사정은 다소 불편한 편임.

(3) 형태 및 이용상태

기호1토지:부정형의 토지로서 완경사지이며, 현황 자연림상태임.
기호2토지:부정형의 토지로서 완경사지이며, 현황 자연림상태임.
기호3토지:부정형의 토지로서 완경사지이며, 현황 "도로"로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

기호1토지:지적도상 세로(불)에 접하나, 현황 미개설된 상태임
기호2토지:지적도상 세로(불)에 접하나, 현황 미개설된 상태임
기호3토지:현황 "도로"로 이용중임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1.2토지 : 계획관리지역, 가축사육제한구역(2022-04-27)(모든축종제한),
준보전산지(2018-12-28), 성장관리권역.

기호3토지 : 계획관리지역, 성장관리계획구역(주거형),
가축사육제한구역(2022-04-27)(모든축종제한), 준보전산지(2018-12-28),
성장관리권역.

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 사항은 미상임.

위치도



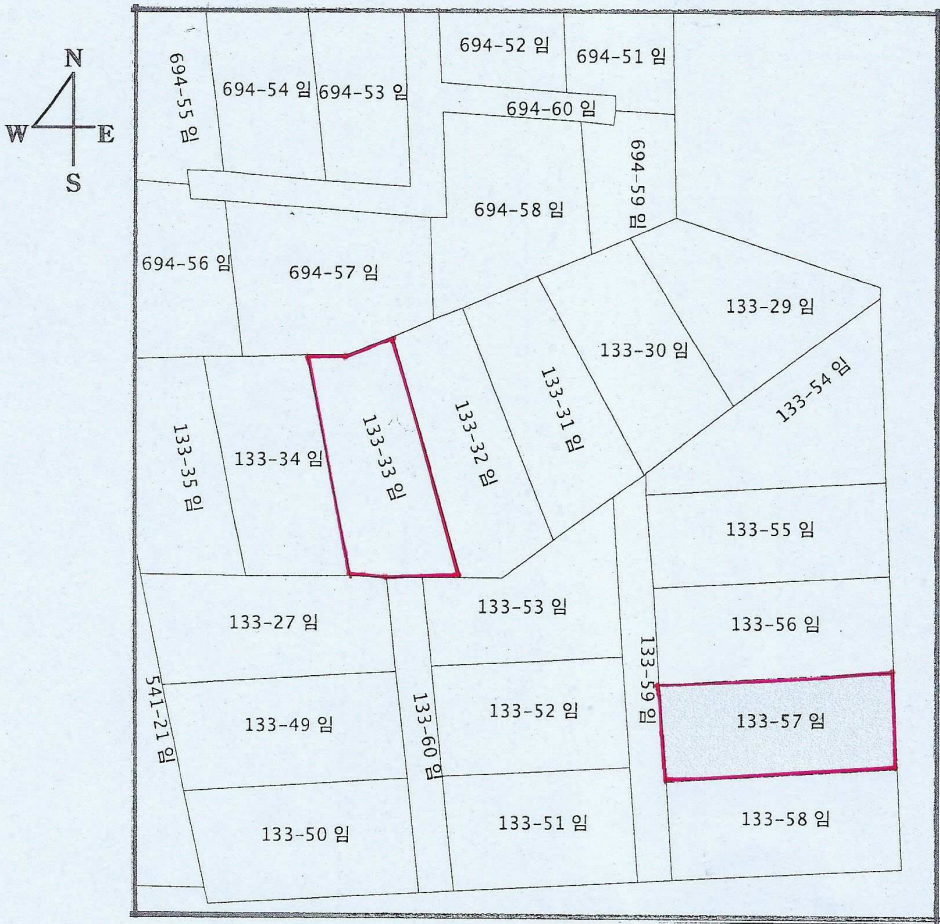
소재지 인천광역시 옹진군 영흥면 외리 133-57외



지 적 도

소 재 지 인천광역시 옹진군 영흥면 외리 133-57, 133-33
(임야)

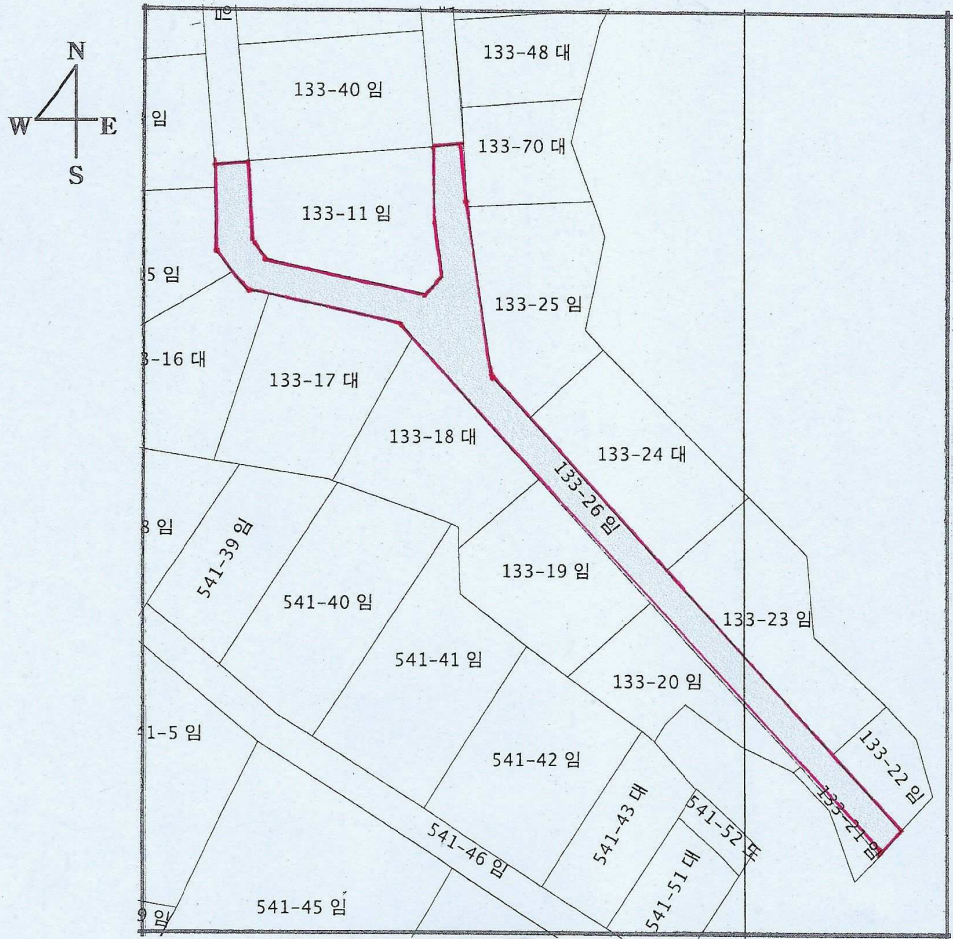
축척 : 1 / 1,200



지 적 도

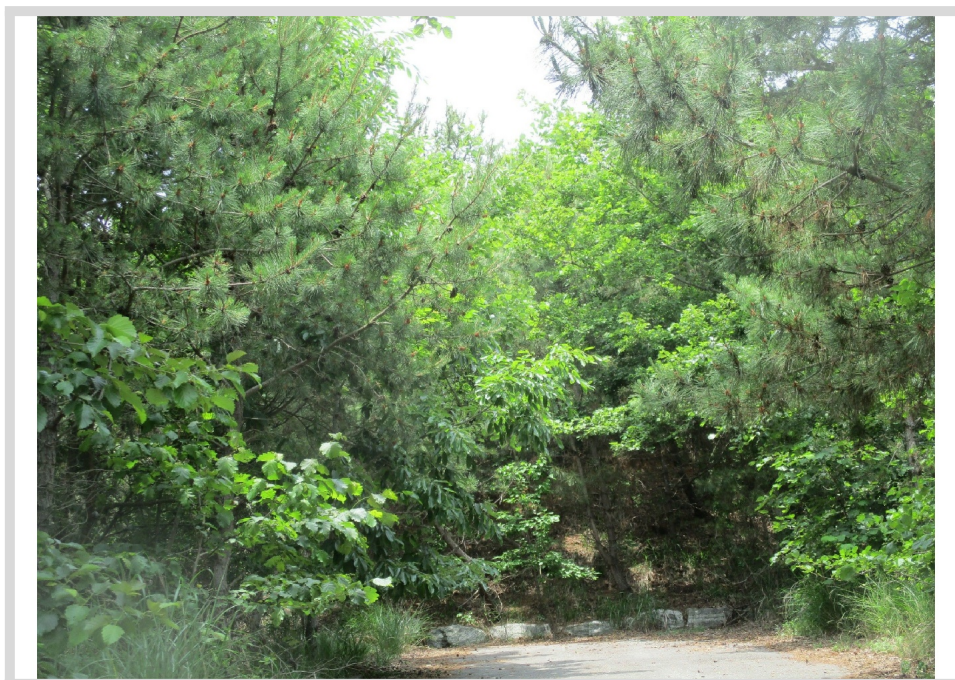
소재지 인천광역시 옹진군 영흥면 외리 133-26 (임야)

축척 : 1 / 1,200





(1)



(2)



(3)

