

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김혜자 소유물건(2024타경16297)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 김재철

감정평가서번호: m5-247121103

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)명문감정평가법인 경인지사




(토지)감정평가표

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

감정평가사
안동준

(주)명문감정평가법인 경인지사장 김응섭



(서명또는날인) 

감정평가액	이억오천일백오십사만이천원정 (₩251,542,000.-)		
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 김재철	감정평가목적	법원경매
채무자	-	제출처	인천지방법원 경매14계
소유자 (대상업체명)	김혜자 (2024타경16297)	기준가치	시장가치
		감정평가조건	-
목록표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간
		2024.12.17	2024.12.16 ~ 2024.12.17
		작성일	2024.12.18

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,454	토지	1,454	173,000	251,542,000
	이	하	여	백		
합계					₩251,542,000	

심사확인

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

심사자 : 감정평가사  

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 옹진군 영흥면 내리 소재 “장경리해변(해수욕장)” 남측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서 인천지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 함.
- 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 실지조사 실시기간 및 기준시점

대상물건의 확인을 위한 실지조사는 2024년 12월 17일에 실시하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 12월 17일임.

4. 감정평가방법

(1) 공시지가기준법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」(이하 "법"이라 한다) 제3조제1항 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 감정평가방법을 말한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 원가법

대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

(3) 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

(4) 수익환원법

대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

5. 감정평가방법의 결정

- 본건 토지는 대상토지와 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 “공시지가기준법”으로 평가하되, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성 요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 “거래사례비교법”에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였으며, 토지는 그 자체만의 수익이 발생하기 어렵고 토지만의 임대사례 포착이 곤란한 바, “수익환원법” 등은 적용하지 아니하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 사항

(1) 본건 토지 현황

기호	소재지	지목	공부면적	사정면적	용도지역	이용상황	형상 지세	도로 교통	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	내리 1542-14	임야	629	629	계획관리	자연림	사다리 완경사	세로 (가)	72,500
2	내리 1542-55	임야	821	821	계획관리	자연림	사다리 완경사	세로 (가)	72,500
3	내리 1542-66	임야	4	4	계획관리	자연림	사다리 완경사	세로 (가)	72,500

(2) 본건의 소재지, 지번, 면적, 지목 등은 귀 제시목록을 기준으로 평가하였음.

(3) 본건 토지상에 소재하는 입목은 토지에 포함하여 거래되는 관행에 따라 토지에 포함하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 공시지가기준법에 의한 토지가액

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

2. 비교표준지의 선정

아래 비교표준지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지를 다음과 같이 선정함.

(공시기준일: 2024.01.01)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
가	내리 1534-14	임야	717	자연림	계획관리	세로(가)	세장형 완경사	72,500

3. 시점수정

(인천광역시 옹진군 계획관리지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.10.31	0.590	2024년 10월 누계
2024.10.01 ~ 2024.10.31	0.080	2024년 10월분
누 계 (2024.01.01 ~ 2024.12.17)	0.712 (1.00712)	(1 + 0.00590) * (1 + 0.00080 * 47/31)

※ 2024년 11월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 2024년 10월 지가변동률을 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인에서 유사함.(1.000)

5. 개별요인 비교

- 본건(1 ~ 3) / 비교표준지(가)

조 건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로 조건	접근도로의 상태, 임도의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	유사함.
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
접근 조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성, 인근 교통시설과의 접근성	1.00	유사함.
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장접근성		
환경 조건	자연환경	일조, 통풍	1.00	유사함.
		토양, 토질의 양부		
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 방위, 형상	0.96	본건은 표준지대비 획지조건(형상 등)에서 열세함.
	고저, 표고 등	고저(경사지 등), 표고, 경사의 위치 및 굴곡		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
	임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제	1.000	유사함.
		기타규제(고압선, 분묘 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	유사함.
		기타		
계			0.960	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 요인 보정

- 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10.선고 92누 16300)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(1) 인근 평가사례

(KAPA-HUB, 한국감정평가사협회)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	형상/지세 접면도로	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적	비고
ㄱ	내리 ○○○	임야	431	계획관리 (자연림)	부정형/완경사 맹지	168,000	2024.08.29	법원 경매	-
ㄴ	내리 ○○○	임야	3,347	계획관리 (자연림)	부정형/완경사 맹지	165,000	2024.04.18	담보	-
ㄷ	내리 ○○○	임야	1,222	계획관리 (토지임야)	자루형/완경사 세로(가)	161,000	2023.09.07	담보	-
ㄹ	내리 ○○○	임야	5,169	계획관리 (자연림)	부정형/완경사 맹지	100,000	2022.12.31	시가 참고	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 인근 거래사례

(KAIS 및 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	형상/지세 접면도로	거래가액(원) (단가(원/㎡))	거래시점	비고
A	내리 ○○○	임야	1,491	계획관리 (자연림)	부정형/완경사 맹지	251,600,000 (168,745)	2024.04.18	-
토지만의 거래사례임.								
B	내리 ○○○	임야	830	계획관리 (자연림)	부정형/완경사 세로(가)	135,000,000 (162,650)	2024.07.29	-
토지만의 거래사례임.								

(3) 비교사례 선정

상기 평가사례와 거래사례는 비교표준지와 비교가능성이 높은 사례이며 이중 평가사례 (ㄱ)을 본건 그 밖의 요인 산정을 위한 비교사례로 선정함.

$$\text{격차율} = \frac{\text{비교사례기준 표준지가액}}{\text{표준지의 기준시점 현재가액}}$$

* 비교사례기준 표준지가액 = 사례단가 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인

* 표준지의 기준시점 현재가액 = 표준지공시지가 × 시점수정

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 비교사례 시점수정

구분	기 간 (용도지역)	지가변동률 (%)
ㄱ	2024.08.29 ~ 2024.12.17 (계획관리)	0.264 (1.00264)

(5) 지역요인 비교

비교표준지와 비교사례는 인근지역에 위치하여 지역요인에서 유사함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(6) 개별요인 비교

- 비교표준지(가) / 비교사례(ㄱ)

조 건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로 조건	접근도로의 상태, 임도의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.05	사례 대비 표준지가 가로의 폭 등에서 우세함.
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
접근 조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성, 인근 교통시설과의 접근성	1.00	유사함.
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장접근성		
환경 조건	자연환경	일조, 통풍	1.00	유사함.
		토양, 토질의 양부		
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 방위, 형상	1.02	사례 대비 표준지가 형상 등에서 우세함.
	고저, 표고 등	고저(경사지 등), 표고, 경사의 위치 및 굴곡		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
	임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제	1.00	유사함.
		기타규제(고압선, 분묘 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	유사함.
		기타		
계			1.071	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(7) 격차율 산정

$$\text{격차율} = \frac{\text{비교사례 기준 표준지가액(사례단가*시점수정*지역요인*개별요인)}}{\text{표준지의 기준시점 현재가액(표준지공시지가*시점수정)}}$$

- 비교표준지(가) / 비교사례(ㄱ)

구분	단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
비교사례(ㄱ) 기준 표준지가액	168,000	1.00264	1.000	1.071	180,403	2.471
비교표준지(가) 기준시점 현재가액	72,500	1.00712	-	-	73,016	

(8) 인근 토지의 지가수준

인근지역 토지 가격수준	본건 인근 임야(자연림)의 가격수준은 150,000 ~ 200,000 원/㎡ 내외 수준임. (토지의 위치, 접면도로, 형상, 고저, 접면너비 등에 따라 차이가 있음)
-----------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------

(9) 그 밖의 요인 보정치 결정

인근유사토지의 거래사례, 평가사례 및 인근지역의 지가수준, 평가목적 등을 참작할 때 그 밖의 요인 보정치를 표준지(가) - 2.47으로 보정함이 타당하다고 사료됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 공시지가기준법에 의한 토지단가 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	72,500	1.00712	1.000	0.960	2.47	173,136	173,000
2	72,500	1.00712	1.000	0.960	2.47	173,136	173,000
3	72,500	1.00712	1.000	0.960	2.47	173,136	173,000

*적용단가는 유효숫자 셋째 자리까지 표시하고 그 이하에서 반올림함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 거래사례비교법에 의한 토지가액

1. 인근 거래사례

(KAIS 및 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	형상/지세 접면도로	거래가액(원) (단가(원/㎡))	거래시점	비고
A	내리 ○○○	임야	1,491	계획관리 (자연림)	부정형/완경사 맹지	251,600,000 (168,745)	2024.04.18	-

토지만의 거래사례임.

2. 비교사례 선정

상기 거래사례는 인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 거래사례(A)를 비교사례로 선정하여 거래사례비교법에 의한 토지단가를 산정함.

3. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례의 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 거래사례는 인근지역에서 조사된 시세수준 및 유사 평가사례의 수준 등과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되는 바, 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 비교사례 시점수정

구분	기 간 (용도지역)	지가변동률 (%)
A	2024.04.18 ~ 2024.12.17 (계획관리)	0.537 (1.00537)

5. 지역요인 비교

본건과 비교사례는 인근지역에 소재하여 지역요인에서 유사함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 개별요인 비교

- 본건(1 ~ 3) / 거래사례(A)

조 건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로 조건	접근도로의 상태, 임도의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.05	본건은 사례 대비 가로의 폭 등에서 우세함.
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
접근 조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성, 인근 교통시설과의 접근성	1.00	유사함.
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장접근성		
환경 조건	자연환경	일조, 통풍	1.00	유사함.
		토양, 토질의 양부		
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 방위, 형상	1.00	유사함.
	고저, 표고 등	고저(경사지 등), 표고, 경사의 위치 및 굴곡		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
	임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제	1.00	유사함.
		기타규제(고압선, 분묘 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	유사함.
		기타		
계			1.050	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점 수정치	지역요인 비교	개별요인 비교	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	168,745	1.000	1.00537	1.000	1.050	178,134	178,000
2	168,745	1.000	1.00537	1.000	1.050	178,134	178,000
3	168,745	1.000	1.00537	1.000	1.050	178,134	178,000

*적용단가는 유효숫자 셋째 자리까지 표시하고 그 이하에서 반올림함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 토지단가의 결정

1. 시산가액 산출 내역

구분	공시지가기준법에 의한 토지단가 (원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가 (원/㎡)
1	173,000	178,000
2	173,000	178,000
3	173,000	178,000

위와 같이 산정된 적용단가의 검토결과 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지단가와 거래사례비교법에 의한 토지단가가 오차범위 이내의 값으로서, 각 방식에 의한 토지단가는 그 적정성이 지지되는 바, 주된 평가방법인 공시지가기준법에 의한 토지단가를 본 감정평가액 적용단가로 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정

1. 감정평가액

구분	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
기호 1	629	629	173,000	108,817,000	-
기호 2	821	821	173,000	142,033,000	-
기호 3	4	4	173,000	692,000	-
합 계				251,542,000	-

2. 결정의견

상기 평가사례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 토지는 공시지가기 준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

토지 감정평가 명세표

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 내리	1542-14	임야	계획관리지역	629	629	173,000	108,817,000	
2	동 소	1542-55	임야	계획관리지역	821	821	173,000	142,033,000	
3	동 소	1542-56	임야	계획관리지역	4	4	173,000	692,000	
합 계								₩251,542,000.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가 요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 내리 소재 "장경리해변(해수욕장)" 남측 인근에 위치하며 주위는 펜션, 농가주택, 임야 및 농경지 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

기호(1 ~ 3)은 차량출입이 가능하며 근거리에 버스정류장이 소재하나 대중교통상황은 다소 불편한 편임.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1 ~ 3) : 사다리형 완경사 토지로서 자연림으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호 (1 ~ 3) : 세로(가)임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1 ~ 3) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(관광형),
가축사육제한구역(2022-04-27)(모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
준보전산지(2018-12-28)<산지관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

본건 기호(2) 토지상에 소재하는 계사(철골조 및 목조 판넬지붕 등)는 철거가 용이함을 고려하여 평가에서 제외하였음.

토지 감정평가 요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

-

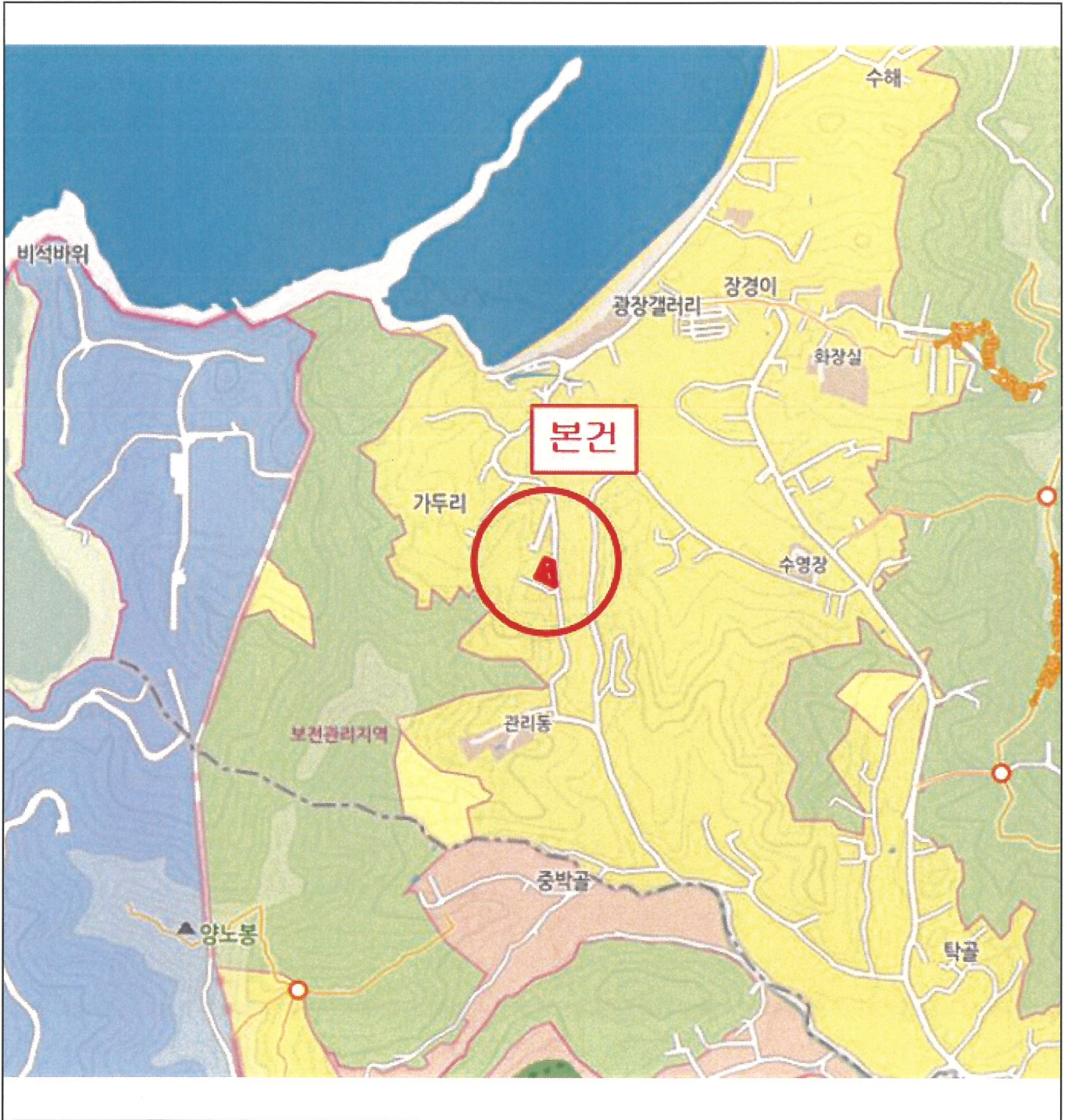
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 이상임.

광역위치도



소재지	인천광역시 옹진군 영흥면 내리 1542-14 외 2필지
-----	--------------------------------



위치도



소재지	인천광역시 옹진군 영흥면 내리 1542-14 외 2필지
-----	--------------------------------



지 적 도



사 진 용 지



<본건 전경>



<본건 인접도로1>

사 진 용 지



<본건 인접도로2>