

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 손영복 소유물건(2024타경7446)

의뢰인 : 도화2동새마을금고(대표자 이사장 하광찬)

감정서번호 : JWB-240603-6001



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 제출처가 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)감정평가법인정원 경인지사

TEL. 032-715-5231 FAX. 0505-182-3199

JW 감정평가법인정원
JungWon Appraisal & Consulting Co., Ltd

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사
이정원

이정원



(주)감정평가법인정원 경인지사 지사장 윤득신

(서명또는인)



감정평가액	칠억일천칠백구십육만육천팔백원정 (₩717,966,800.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 하기용		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	손영복 (2024타경7446)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.06.14	2024.06.13 ~ 2024.06.14	2024.06.14	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	2,251.50	토지	2,251.50	-	455,072,000
	건물	220.92	건물	220.92	-	262,894,800
		이	하	여	백	
합계					₩717,966,800	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 임의순		임의순			

(부동산) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고	
					공 부	사 정	단 가	금 액		
1 가	인천광역시 옹진군 영흥면 외리 상동 [도로명주소] 인천광역시 옹진군 영흥면 영흥로52 5번길 264	858-44 위지상	대	계획관리지역	660	660	293,000	193,380,000		
			단독주택	일반목구조 기타지붕(아 스팔트싱글) 지붕 2층						
			단독주택	1층	72.8	72.8	1,190,000	86,632,000	1,300,000 x46/50	
			단독주택	2층	37.41	37.41	1,190,000	44,517,900	1,300,000 x46/50	
2 나	상동 [도로명주소] 인천광역시 옹진군 영흥면 영흥로52 5번길 266	858-47 위지상	대	계획관리지역	628	628	293,000	184,004,000		
			단독주택	일반목구조 기타지붕(아 스팔트싱글) 지붕 2층						
			단독주택	1층	72.81	72.81	1,190,000	86,643,900	1,300,000 x46/50	
			단독주택	2층	37.9	37.9	1,190,000	45,101,000	1,300,000 x46/50	
3	상동	858-49	임야	계획관리지역	153	153	31,000	4,743,000		

(부동산) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
4	상동	858-48	도로	계획관리지역	1621 870 X ---- 1740	810.5	90,000	72,945,000	
	소 계							₩717,966,800	
	합 계							₩717,966,800.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 옹진군 영흥면 외리 소재 '중박골마을' 남서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 인천지방법원 경매4계의 경매 진행건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2024년 6월 14일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 6월 13일 ~ 2024년 6월 14일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

·



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

- ① 미상임.

3. 기타 참고사항

-



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	인천광역시 옹진군 영흥면 외리 858-44 외 3필지	
토 지	용도지역	계획관리지역
	이용상황	단독주택 외
	지 목	대, 임야, 도로
	면 적	2,311 m ²
건 물	구 조	일반목구조
	주 용 도	단독주택
	사용승인	2020.03.10
	연 면 적	220.92 m ²



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

(2) 건물의 평가

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법) + 건물감정평가액 (원가법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/m ²)
1	영흥면 외리 858-44	660	대	단독주택	계획관리	세로(가)	사다리 완경사지	158,100
2	영흥면 외리 858-47	628	대	단독주택	계획관리	세로(가)	사다리 완경사지	159,700
3	영흥면 외리 858-49	153	임야	토지임야	계획관리	세로(가)	부정형 완경사지	24,900
4	영흥면 외리 858-48	870 X (1,621 / 1,740)	도로	도로등	계획관리	세로(가)	부정형 완경사지	6,930

(2) 토지 감정평가 시 고려사항

-



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2024년 공시지가 (원/m ²)
A	영흥면 외리 793	1,484	대	단독주택	계획관리	세로(가)	사다리 평지	173,800
B	영흥면 외리 872-11	622	임	자연림	계획관리	맹지	사다리 완경사지	24,300
C	영흥면 내리 1515-7	852	대	단독주택	계획관리	세로(가)	사다리 평지	206,100
D	영흥면 내리 산400-1	31,039	임	자연림	계획관리	맹지	부정형 완경사지	21,000

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
C, D 계획관리	0.274	인천광역시 옹진군 (2024.01.01~ 2024.06.14) (24.01.01~24.06.14) (계획관리) 2024.01.01 ~ 2024.04.30 : 0.197 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.051(1 + 0.00197) x (1 + 0.00051 x 45/30) ≒1.00274

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 개별요인 비교

■ 주택지대 [일련번호1, 2 / 표준지C]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	대등함
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등함
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황	1.00	대등함
	인근환경	인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
	위험 및 혐오시설 등	도시가스 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	대등함
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	2면획지	1.00	대등함
		3면획지		
기타 조건	기타	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.000	-



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 임야지대 [일련번호3 / 표준지D]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	1.10	인근취락과의 접근성 등에서 우세함
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함
	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	대등함
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.110	-



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대 [일련번호4 / 표준지C]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	대등함
		포장		
		보도		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	계통 및 연속성	1.00	대등함
		인근대중교통시설과의 거리 및 편의성		
		상가와의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
	공급시설 및 처리시설의 상태	인근토지의 이용상황과의 적합성		
		상수도		
	위험 및 혐오시설 등	하수도		
도시가스				
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무	0.93	형상, 접면너비 등에서 열세함
		특별고압선 등과의 거리		
		면적		
		접면너비		
		깊이		
	방위, 고저 등	부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	접면도로 상태	방 위		
		고 저		
		경사지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	각 지	1.00	대등함
		용도지역, 지구, 구역 등		
기타 조건	기타	2면획지	0.33	현황 도로로 열세함
		3면획지		
개별요인비교치 (누계)			0.307	-



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/m ²)	기타
토지	해안 취락지대	세로변	270,000-300,000	계획관리

본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

(다) 본건 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m ²)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
(4)	영흥면 외리 858-44	660	계획관리	대 단독주택	2022.06.16	법원경매	250,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m ²)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
(1)	영흥면 외리 858-17	497	계획관리	대 단독주택	2024.03.06	담보	294,000	-
(2)	영흥면 외리 858-46	628	계획관리	임야 주거나지	2023.07.26	담보	224,000	-
(3)	영흥면 외리 860-8	8,186	계획관리	임야 자연림	2024.06.04	담보	91,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

(마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	영흥면 외리 521-55	계획관리 대/단독주택	295,000,000원 (@ 273,000원/m ²)	2023.07.24 2011.09.08	476m ² 163.6m ²	-
	의견	1) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층 단독주택 건물단가 : 1,300,000원/m ² X 39년/50년 ≒ 1,010,000원/m ² 건물가격 : 1,010,000원/m ² X 163.6m ² ≒ 165,236,000원 2) 토지가격 : (295,000,000원 - 165,236,000원) / 476m ² ≒ 273,000원/m ²				
#2	영흥면 외리 산4-1	계획관리 임야/자연림	616,000,000원 (@ 67,000원/m ²)	2023.07.03 -	9,223m ² -	-
	의견	1) 2) 토지가격 : 616,000,000원 / 9,223m ² ≒ 67,000원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(바) 경매 동향

용도별	인천 용진군 2023년 06월 ~ 2024년 05월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
주택	986,332,600	783,800,000	79.5	13	4	30.8
다가구			.0	2		.0
단독주택	986,332,600	783,800,000	79.5	11	4	36.4
토지	8,675,418,840	4,395,261,125	50.7	245	58	23.7
과수원	388,466,000	153,111,000	39.4	4	1	25.0
답	1,662,797,700	819,682,007	49.3	55	18	32.7
대지	26,690,000	25,750,000	96.5	2	1	50.0
목장용지			.0	6		.0
임야	4,066,088,340	2,094,769,619	51.5	117	20	17.1
잡종지	62,916,000	24,275,000	38.6	4	2	50.0
전	2,468,460,800	1,277,673,499	51.8	57	16	28.1

(출처: 인포케어)



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(사) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 유사한 사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치 (거래사례)} = \frac{\text{거래사례기준 표준지가격 (사례단가 x 사정보정 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

$$\text{그 밖의 요인 보정치 (평가사례)} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

② 보정치 산정

< 비교표준지 D >

거래사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/m ²)	사정 ²⁾ 보정	시점 ³⁾ 수정	지역 ⁴⁾ 요인	개별 ⁵⁾ 요인	산출단가 ⁶⁾ (원/m ²)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	67,000	1.000	1.00604	1.000	0.420	28,310		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/m ²)	시점 수정		지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁶⁾ (원/m ²)	1.344	1.34
	21,000	1.00274		-	-	21,058		

¹⁾거래사례 : 비교표준지D와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 거래사례#2을 선정함.

²⁾사정보정 : 상기 거래사례#2은 정상적인 거래사례로 사료됨.(1.000)

³⁾시점수정(2023.07.03 ~ 2024.06.14, 웅진군 계획관리지역) : 0.604% (1.00604)

⁴⁾지역요인 : 비교표준지D는 거래사례#2 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁵⁾개별요인 : 비교표준지D가 거래사례#2 대비

개별요인 비교치 (임야지대)				격차율
접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	
0.60	0.70	1.00	1.00	0.420

⁶⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

< 비교표준지 C >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	294,000	1.00178	1.000	1.000	294,523		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	1.425	1.42
	206,100	1.00274	-	-	206,665		

¹⁾평가사례 : 비교표준지C와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(1)을 선정함.

²⁾시점수정(2024.03.06 ~ 2024.06.14, 웅진군 계획관리지역) : 0.178% (1.00178)

³⁾지역요인 : 비교표준지C는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지C와 평가사례(1)가

개별요인 비교치 (주택지대)						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	회지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/m ²)							
1	C	206,100	1.00274	1.000	1.000	1.42	293,463	293,000	주택지대
2	C	206,100	1.00274	1.000	1.000	1.42	293,463	293,000	주택지대
3	D	21,000	1.00274	1.000	1.100	1.34	31,038	31,000	임야지대
4	C	206,100	1.00274	1.000	0.307	1.42	90,093	90,000	주택지대

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#2,#1

나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#1 계획관리	0.583	인천광역시 용진군 (2023.07.24~ 2024.06.14) (23.07.24~24.06.14) (계획관리)2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.0312023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.0782023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.0952023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.0552023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.0322023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.0402024.01.01 ~ 2024.04.30 : 0.1972024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.051(1 + 0.00031 x 8/31) x (1 + 0.00078) x (1 + 0.00095) x (1 + 0.00055) x (1 + 0.00032) x (1 + 0.00040) x (1 + 0.00197) x (1 + 0.00051 x 45/30) ≒1.00583
#2 계획관리	0.604	인천광역시 용진군 (2023.07.03~ 2024.06.14) (23.07.03~24.06.14) (계획관리)2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.0312023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.0782023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.0952023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.0552023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.0322023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.0402024.01.01 ~ 2024.04.30 : 0.1972024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.051(1 + 0.00031 x 29/31) x (1 + 0.00078) x (1 + 0.00095) x (1 + 0.00055) x (1 + 0.00032) x (1 + 0.00040) x (1 + 0.00197) x (1 + 0.00051 x 45/30) ≒1.00604

라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 개별요인 비교

■ 주택지대 [일련번호1, 2 / 거래사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.05	가로의 폭, 구조등에서 우세함
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.05	인근 교통시설 및 상가와의 접근성에서 우세함
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
도시가스				
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			
	특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	대등함
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.103	-



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 임야지대 [일련번호3 / 거래사례#2]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	0.80	인근취락과의 접근성에서 열세함
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.60	일조, 지세 등에서 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	대등함
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.480	-



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대 [일련번호4 / 거래사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.05	가로의 폭, 구조등에서 우세함
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.05	인근 교통시설 및 상가와의 접근성에서 우세함
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
도시가스				
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.90	형상, 고저 등에서 열세함
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
		2면획지 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	0.33	현황도로로 열세함
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.327	-



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)
	일련 번호	토지단가 (원/m ²)						
1	#1	273,000	1.000	1.00583	1.000	1.103	302,874	303,000
2	#1	273,000	1.000	1.00583	1.000	1.103	302,874	303,000
3	#2	67,000	1.000	1.00604	1.000	0.480	32,354	32,000
4	#1	273,000	1.000	1.00583	1.000	0.327	89,791	90,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사례비교법 (원/m ²)	비고
1	293,000	303,000	-
2	293,000	303,000	-
3	31,000	32,000	-
4	90,000	90,000	-



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 보다 다소 낮게 산정되어 수요성·환가성 등이 고려되어야 하는 평가목적에도 부합하는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 건물 감정평가액

(1) 대상 건물의 현황

일련 번호	규모	구조	용도	연면적(m ²)	사용승인일	건물 관리상태
가	2층	일반목구조 기타지붕(아스팔트싱글)	단독주택	110.21	2020.03.10	중
나	2층	일반목구조 기타지붕(아스팔트싱글)	단독주택	110.71	2020.03.10	중

부대설비 내역									
일련 번호	난방	냉방	위생	급배수	소화 설비	화재 탐지	승강기	도시 가스	기타
가	○	—	○	○	—	—	—	—	—
나	○	—	○	○	—	—	—	—	—

(2) 건물 감정평가 시 고려사항

-

(3) 재조달원가 결정

일련 번호	구조	표준단가 (원/m ²)	보정단가 (원/m ²)	재조달원가 (원/m ²)	내용 년수	비고
가	일반목구조	1,100,000	200,000	1,300,000	50	1층 (단독주택)
가	일반목구조	1,100,000	200,000	1,300,000	50	2층 (단독주택)
나	일반목구조	1,100,000	200,000	1,300,000	50	1층 (단독주택)



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	구조	표준단가 (원/m ²)	보정단가 (원/m ²)	재조달원가 (원/m ²)	내용 년수	비고
나	일반목구조	1,100,000	200,000	1,300,000	50	2층 (단독주택)

※ 상기 기준단가는 '한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집'을 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동·유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적에 고려하여 재조달원가를 결정하였음.

※ 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집 (2023년 1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/m ²)	내용년수
01-01-01-01	일반주택	목조/박공지붕/시멘트기와	3	1,474,000	40 (35~45)
01-07-02-01	농촌주택	벽돌조/목조지붕틀/시멘트기와	4	1,021,000	45 (40~50)
01-01-01-01	일반주택	목조/목조지붕틀/시멘트기와	3	1,190,000	40 (35~45)

(4) 감가수정 및 적용단가 결정

일련 번호	이용상황	재조달원가 (원/m ²)	내용 년수	경과년수		잔존 년수	잔가 율	적용단가 (원/m ²)	비고
				실제	유효				
가	1층 (단독주택)	1,300,000	50	4	4	46	46/50	1,190,000	-
가	2층 (단독주택)	1,300,000	50	4	4	46	46/50	1,190,000	-
나	1층 (단독주택)	1,300,000	50	4	4	46	46/50	1,190,000	-
나	2층 (단독주택)	1,300,000	50	4	4	46	46/50	1,190,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적 을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	455,072,000
	건 물	262,894,800
	합 계	717,966,800

결정의견	경매로서의 안정성과 환가성 등을 참작하고 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액 및 원가법에 의한 건물 감정평가액의 합리성이 인정 되는바, 상기 평가액의 합계액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정 함.
------	---

2. 기타 참고사항

-



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 '중박골마을' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 전, 답, 임야 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하며 대중교통 사정은 대체로 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1,2)대체로 사다리형의 토지로 단독주택, 기호(3) 부정형의 도로, 기호(4)사다리형의 현황 임대로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 단지내 도로로 약4미터의 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) :계획관리지역, 가축사육제한구역(2022-04-27)(모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지(2018-12-28)<산지관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>
 일련번호(2) :계획관리지역, 가축사육제한구역(2022-04-27)(모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지(2018-12-28)<산지관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>
 일련번호(3) :계획관리지역, 성장관리계획구역(주거형),
 가축사육제한구역(2022-04-27)(모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 준보전산지(2018-12-28)<산지관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>
 일련번호(4) :계획관리지역, 가축사육제한구역(2022-04-27)(모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지(2018-12-28)<산지관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

토지 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경
(4) 인접 도로상태
(7) 공부와의 차이

(2) 교통상황
(5) 토지이용계획 및 제한상태
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(3) 형태 및 이용상태
(6) 제시목록 외의 물건

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대사항 미상임.

건물 감정평가요항표

- | | | |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조 | (2) 이용상태 | (3) 설비내역 |
| (4) 부합물 및 종물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

(1) 건물의 구조

기호(가,나) : 일반목구조 기타지붕(아스팔트싱글) 2층 단독주택건으로,
외벽: 스텔코 마감 등
내벽: 벽지 마감, 일부 타일 마감 등
창호: 하이샷시 창호임.

(2) 이용상태

1,2층 주택으로 이용중임.

(3) 설비내역

위생설비, 급매수설비, 난방설비 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

없음.

(5) 공부와의 차이

없음.

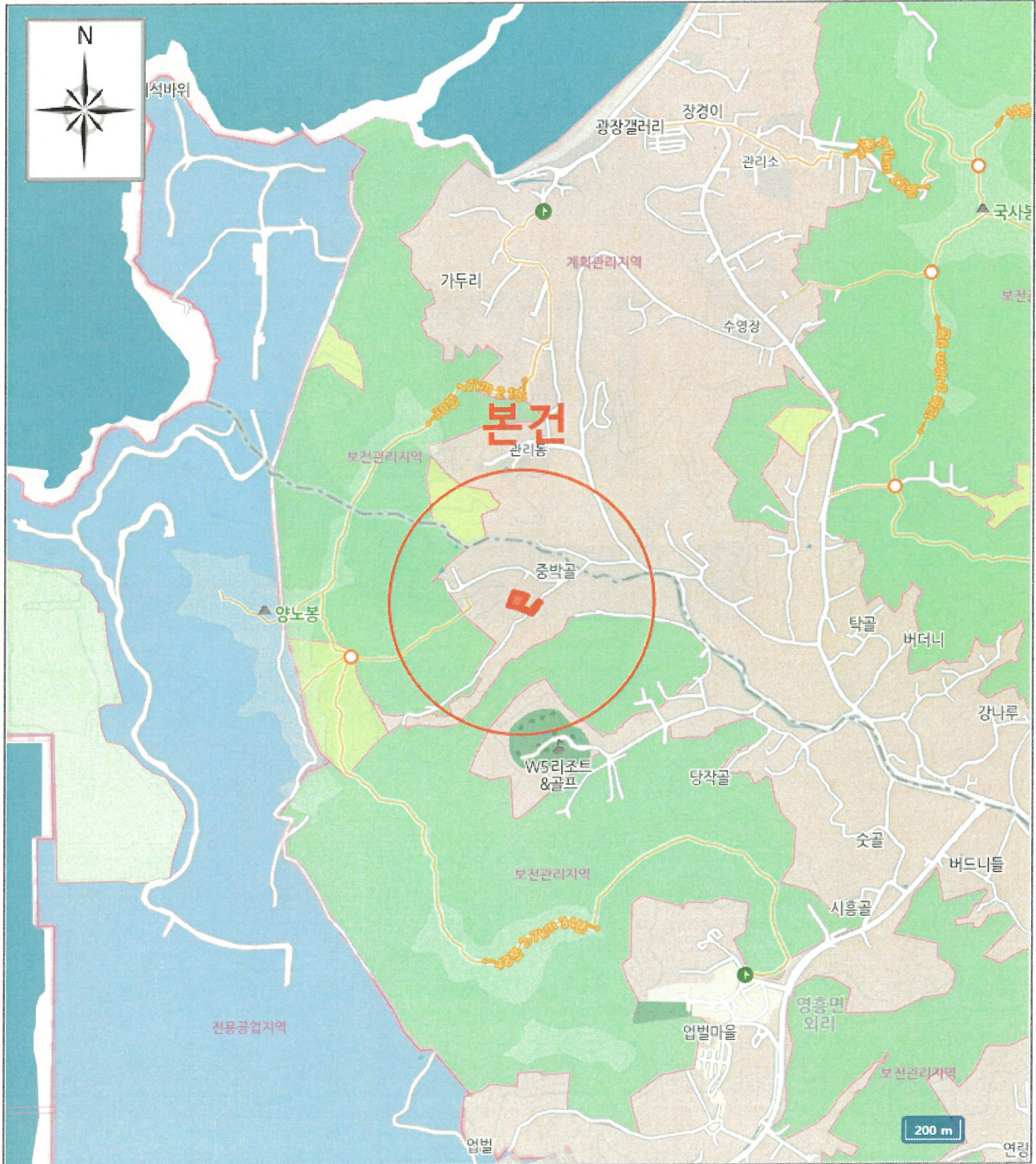
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도

소재지

인천광역시 옹진군 영흥면 외리 858-44 외



[범례]

■ 본 건

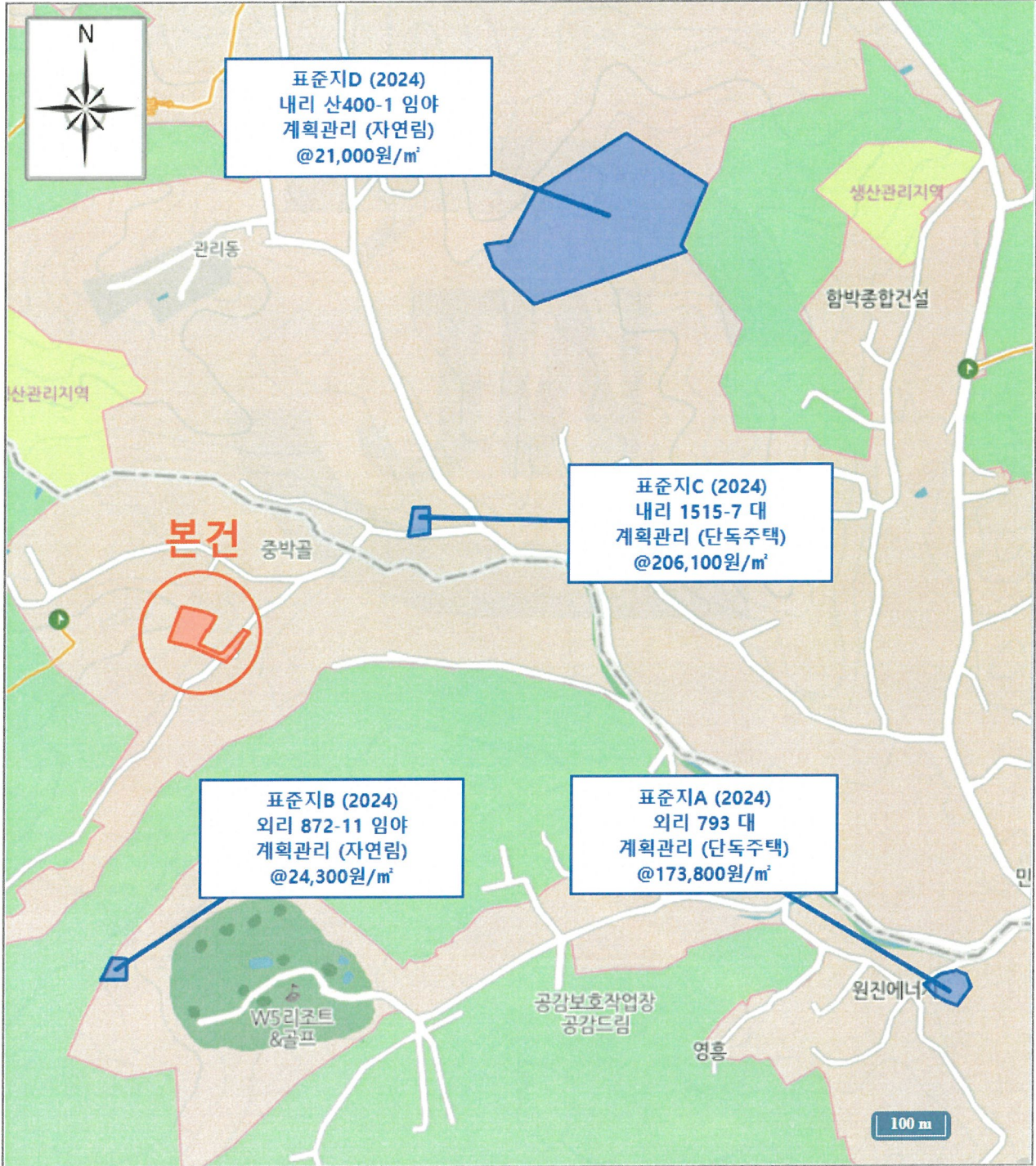
■ 표준지

■ 평가전례

■ 거래사례

가격참고도

소재지 인천광역시 옹진군 영흥면 외리 858-44 외



[범례]

■ 본 건

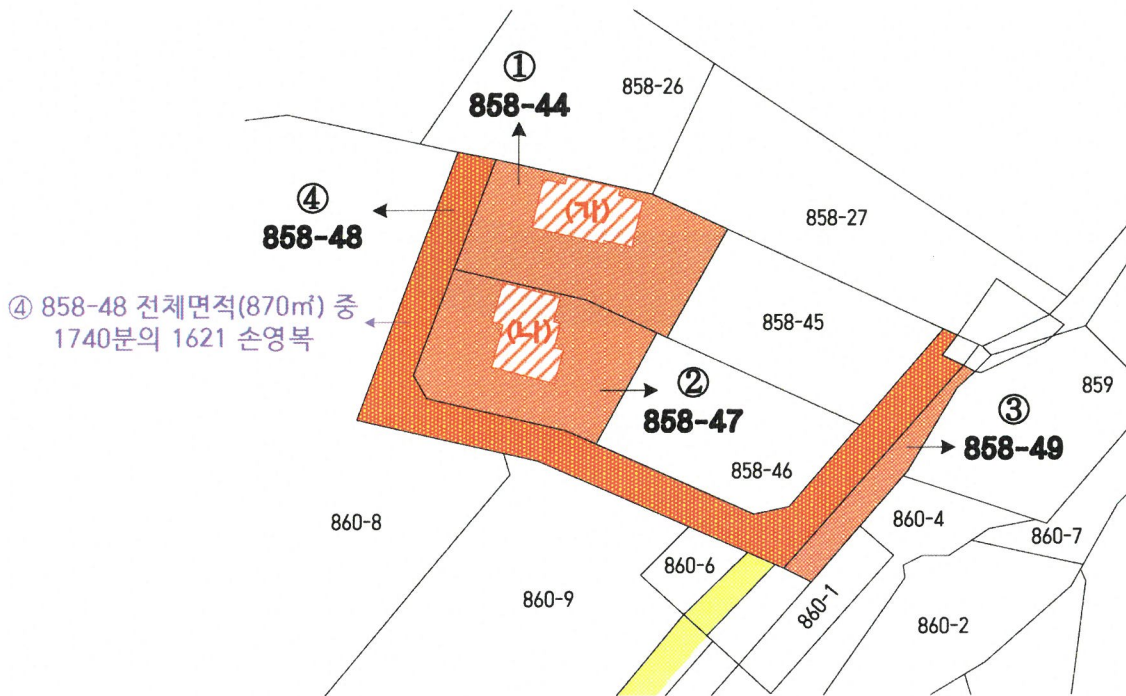
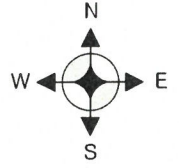
■ 표준지

■ 평가전례

■ 거래사례

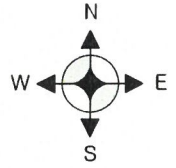
지적 개황도

지적 개황도 : S= NO SCALE

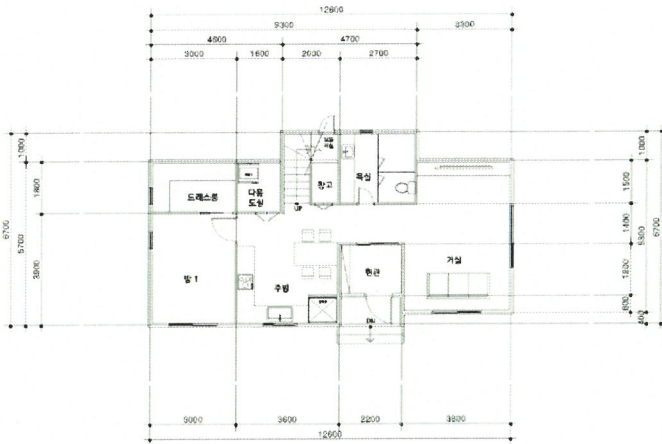


건물 개황도

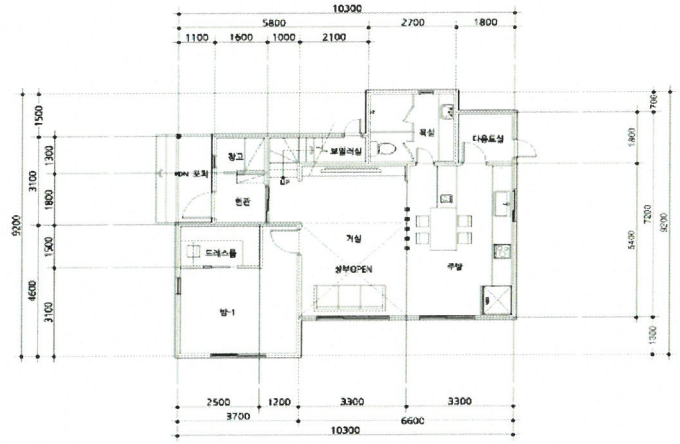
건물 개황도 : S= NO SCALE



858-44

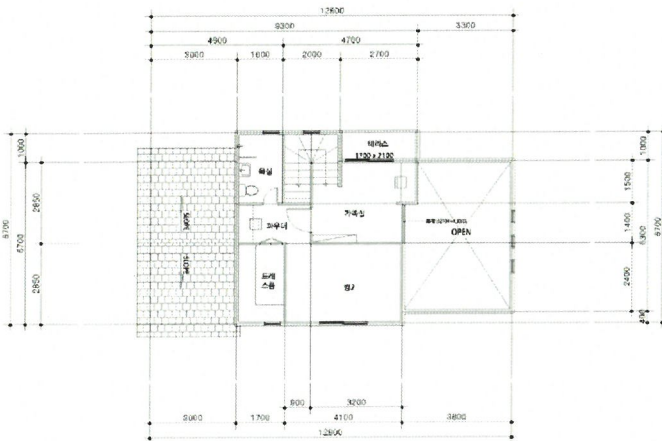


[기호(가)-1층]
(공부상면적:72.8㎡)

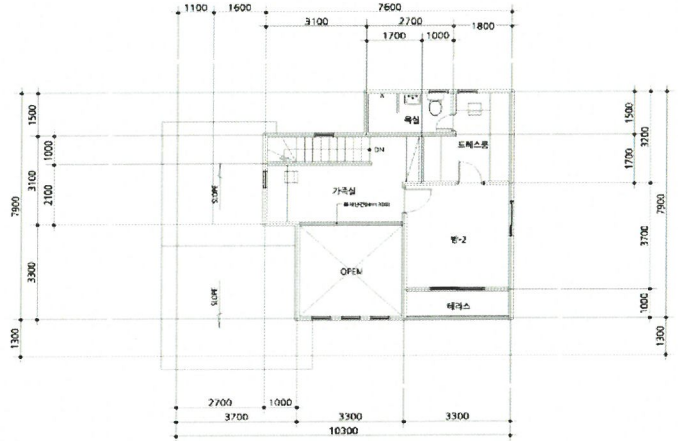


[기호(가)-2층]
(공부상면적:37.41㎡)

858-47



[기호(나)-1층]
(공부상면적:72.81㎡)



[기호(나)-2층]
(공부상면적:37.9㎡)

사 진 용 지

소재지

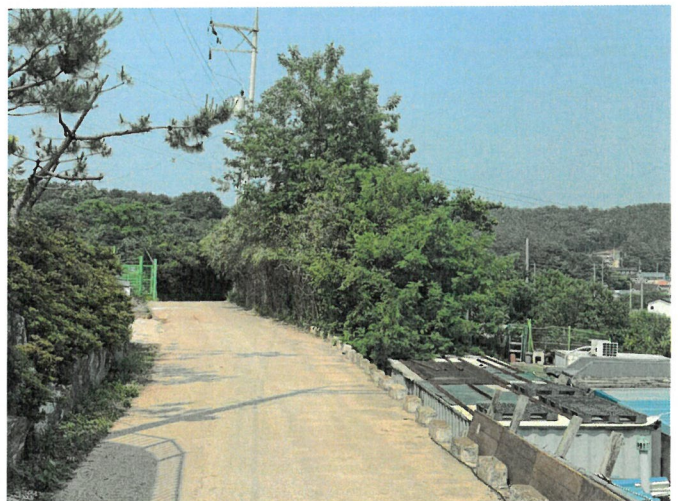
인천광역시 옹진군 영흥면 외리 858-44 외



본건 전경(기호1)



본건 전경(기호2)



본건 전경(기호3)

사 진 용 지

소재지	인천광역시 옹진군 영흥면 외리 858-44 외
-----	---------------------------



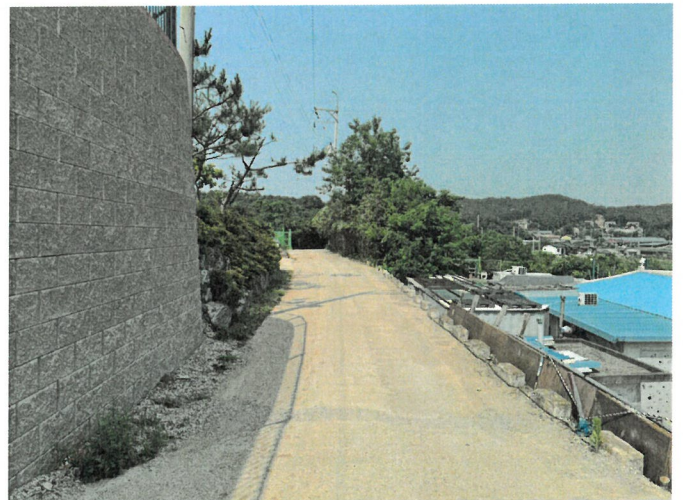
기호(가)



기호(나)



본건 전경(기호4)



주위환경

