

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김정애 소유물건(2024타경547050)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 이민호

감정평가서번호: gr240717-01

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.

그루감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

임 광 빈

감정평가액	팔백일십삼만육천원정(₩8,136,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이민호		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매17계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김정애 (2024타경547050)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.07.31	2024.07.30 ~ 2024.07.31	2024.07.31	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	144 177x--- 354 이	하	여	113,000 백	8,136,000
	합계					₩8,136,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 옹진군 영흥면 내리 소재 "십리포해수욕장" 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 "시장가치" 를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였음.
- 2) 본건 토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조제1항 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "공시지가기준법"으로 산출하되 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2024년 05월 08일자임.

6. 실지조사·실지기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2024년 07월 30일자 이고, 가격조사 완료일은 2024년 07월 31일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

- 1) 본건은 현황도로로 이용중임을 감안하여 평가하였으며, 인접토지와 지적경계를 정확하게 판단하기 곤란하여 개략적인 목측 및 지적도면 등에 의하여 위치확인하여 평가하였으므로 정확한 위치확인 및 경계 등은 지적측량 등의 별도 조치가 요망되는 바 경매진행시 유의하시기 바람.
- 2) 본건 토지는 일부 지분(김정애 지분)만의 평가로서, 해당부분의 정확한 위치 및 경계 확인이 불가능한 바 전체 면적을 기준으로 한 평균가격을 적용하여 귀 제시목록상 지분면적에 의거 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II . 토지가액 산출

가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 감정평가 방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 표준지 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

2. 대상토지 개요

인천광역시 옹진군 영흥면 내리

토 지	기호	지번	지목	면적 (m ²)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 및 지 세	2024년 개별공시지가 (원/m ²)	비고
	1	725-61	도로	72 (지분)	도로	생산관리	-	사다리 환경사	69,400	177m ² 중 144/354
합 계				72						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 비교 표준지 선정

1) 표준지공시지가

【인천광역시 옹진군 영흥면】

【공시기준일 : 2024. 01. 01】

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
#A	내리 529-19	대	347	단독주택	생산관리	세로 (가)	정방형 완경사	176,500

2) 비교표준지 선정이유

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지공시지가 중에서 감정평가 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교 표준지를 선정함.

4. 시점수정

【인천광역시 옹진군 생산관리지역】

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01. ~ 2024.06.30	0.203	2023년 06월 누계
2024.06.01. ~ 2024.06.30	0.044	2023년 06월
누 계 (2024.01.01 ~ 2024.07.31)	0.249	$(1 + 0.00203) * (1 + 0.00044 * 31/30) \approx 1.00249$

※ 지가변동률 고시 기준 : 부동산 거래 신고 등에 관한 법률 제19조, 동법 시행령 제17조.

※ 2024년 07월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 06월 지가변동률을 연장 적용함.

5. 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.00
결정 의견	본건은 비교표준지 인근지역 내에 위치하는 바, 지역요인은 동일함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 개별요인 비교

[기호 1 : 표준지 #A]

조 건	항 목	구분	격차율	비고
		세 항 목	본건/표준지	
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	본건은 표준지대비 대체로 유사함.
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건은 표준지대비 대체로 유사함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	0.93	본건은 표준지대비 인근토지의 이용상황 등에서 열세함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			
	특별고압선 등과의 거리			
획 지 조 건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지	0.33	본건은 표준지대비 현황 도로로서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건은 표준지대비 대체로 유사함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기 타 조 건	기 타	장래의 동향, 기타	1.00	본건은 표준지대비 대체로 유사함.
누계			0.307	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241 - 36538, 1991. 12. 28), 대법원판례(1998. 07. 10선고 98두6067, 1993. 07. 13선고 93누2131)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 감정평가 사례와 균형 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

2) 가격자료

(1) 감정평가사례

기호	소재지	지목	용도지역	도로교통	토지단가 (원/m ²)	토지 감정평가액 (원)	감정평가목적
		토지면적 (m ²)	이용상황	형상/지세	(개별공시지가) (원/m ²)		기준시점
#1	내리 738-**	대	생산관리	세로(가)	353,000	216,389,000	담보
		613	단독주택	사다리 /완경사	(170,900)		2023.07.20
#2	내리 738-*	대	생산관리	세로(가)	235,000	113,505,000	담보
		483	단독주택	세장형 /완경사	(167,500)		2023.01.18
#3	내리 529-**	대	생산관리	세로(가)	285,000	98,895,000	담보
		347	단독주택	정방형 /완경사	(176,000)		2021.09.07
#4	내리 723-***외	대	생산관리	세로(가)	340,000	348,500,000	공매
		1,025	단독주택	사다리 /완경사	(206,000)		2022.04.18

※ 토지단가 = 토지 감정평가액 / 토지면적

※ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.

※ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 거래사례

거래 사례 # 가	소재지	인천광역시 옹진군 영흥면 내리 1074-**				
	구 분	용도지역	지목	면적(m ²)	개별공시지가(원/m ²)	거래가격(원)
# 가	토 지	용 도		총면적(m ²)	사용승인일자	거래시점
	건 물	생산관리	대	463	197,300	378,000,000
	건 물	단독주택		201.11	2021.07.15	2021.12.01
토지단가	$[378,000,000 - \{(1,000,000 \times 50 / 50 \times 201.11)\} / 463 \approx @382,052\text{원/m}^2$ $[\text{거래가격} - \{(\text{재조달원가} \times \text{잔존연수}/\text{내용연수}) \times \text{건물면적}\}] / \text{토지면적} = \text{토지거래단가}$					
토지특성	정방형 완경사, 세로(가)					
건물구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상2층					

※ 토지단가 = (거래가격 - 건물추정가격) ÷ 토지면적

※ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.

※ 위 건물추정가격은 공부상 건물구조의 일반적인 재조달원가에 내용연수 및 잔존연수 등을 고려하여 산정하였음.

3) 보정치 산정

(1) 산정방식(표준지 기준)

$\frac{\text{사례 토지단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인의 비교} \times \text{개별요인의 비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$
--

(2) 사례 선정

선정사례	표준지 #A	감정평가사례 #4
선정의견	상기 인근 사례 중 비교표준지와 지리적으로 근접하며 비교성이 있는 사례를 선정하였음.	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 격차율 산정

※ 비교표준지 #A 격차율 산정

사례 기호	사례단가 (원/m ²)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/m ²)	격차율
표준지 기호	공시지가 (원/m ²)						
#4	340,000	1.00	1.01171	1.00	1.070	368,060	2.080
#A	176,500	—	1.00249	—	—	176,939	
사정보정	별도의 사정이 개입되지 않은 정상적인 비교사례로 판단됨.						
시점수정	【인천광역시 옹진군 생산관리지역】 2022. 04. 18 ~ 2024. 07. 31						
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.						
개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	1.00	1.00	1.07	1.00	1.00	1.00	1.070
비교표준지는 사례대비 환경조건(인근토지의 이용상황 등)에서 우세함.							

(4) 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 보정치	2.08
결정 의견	상기에서 산정한 격차율과 본 건 인근의 지가수준, 거래사례, 감정평가 사례 및 감정평가 목적 등을 종합적으로 참작하여 108% 상향 보정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

8. 토지 시산가액 산정

1) 토지단가 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	176,500	1.00249	1.00	0.307	2.08	112,986	113,000

2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	72	113,000	8,136,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 개요

감정평가 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 사례 물건의 거래사례와 비교하여 감정평가 대상물건의 현황에 맞게 시점수정 및 사정보정 등을 가하여 결정되는 가액임.

2. 거래사례 선정

거래 사례 # 가	소재지	인천광역시 옹진군 영흥면 내리 1074-**				
		구 분	용도지역	지목	면적(m ²)	개별공시지가(원/m ²)
		용 도		총면적(m ²)	사용승인일자	거래시점
	토 지	생산관리	대	463	197,300	378,000,000
	건 물	단독주택		201.11	2021.07.15	2021.12.01
토지단가	$[378,000,000 - \{(1,000,000 \times 50 / 50 \times 201.11)\} / 463 = @382,052\text{원/m}^2$ $[\text{거래가격} - \{(\text{재조달원가} \times \text{잔존연수}/\text{내용연수}) \times \text{건물면적}\}] / \text{토지면적} = \text{토지거래단가}$					
토지특성	정방형 완경사, 세로(가)					
건물구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상2층					

※ 토지단가 = (거래가격 - 건물추정가격) ÷ 토지면적

※ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.

※ 위 건물추정가격은 공부상 건물구조의 일반적인 재조달원가에 내용연수 및 잔존연수 등을 고려하여 산정하였음.

3. 사정보정

사정보정치	1.00
결정 의견	상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 시점수정

구 분	기 간	지가변동률(%)	시점수정
인천광역시 옹진군 생산관리지역	2021.12.01 ~ 2024.07.31	2.251	1.02251

5. 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.00
결정 의견	동일한 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 유사함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 개별요인 비교

[기호 1 : 거래사례 #가]

조 건	구분		격차율	비고
	항 목	세 항 목	본건/사례	
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	본건은 사례대비 대체로 유사함.
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건은 사례대비 대체로 유사함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설 과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	0.93	본건은 사례대비 인근토지의 이용상황 등에서 열세함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			
	특별고압선 등과의 거리			
획 지 조 건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지	0.33	본건은 사례대비 현황 도로로서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건은 사례대비 대체로 유사함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기 타 조 건	기 타	장래의 동향, 기타	1.00	본건은 사례대비 대체로 유사함.
누계			0.307	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 토지단가 산정

기호	거래가격 (원/m ²)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
1	382,052	1.00	1.02251	1.00	0.307	119,930	120,000

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	시산가액(원)	비 고
1	72	120,000	8,640,000	-

다. 토지가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액

구 분	공시지가기준법(원)	거래사례비교법(원)	비 고
1	8,136,000	8,640,000	-

2. 토지가액의 결정

거래사례비교법에 의한 시산가액이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 지지하고 있어 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 있다고 판단하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지가액으로 결정함.

기호	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	시산가액(원)	비 고
1	72	113,000	8,136,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 및 결정 의견

1. 감정평가액

구 분	사정면적(m ²) 및 수량	단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비 고
토 지	72	113,000	8,136,000	-
합 계			₩8,136,000.-	

2. 결정 의견

상기 감정평가액은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지의 감정평가액으로 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

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 내리	725-61	도로	생산관리지역	144 177x--- 354	72	113,000	8,136,000	현황도로, 김정애 지분 전부
합 계								₩8,136,000.-	
				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 내리 소재 "십리포해수욕장" 남동측 인근에 위치하며 주위는 펜션, 근린생활시설, 농경지, 임야 등이 소재하는 지역이며, 제반 입지여건은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하고 있음.

(3) 형태 및 이용상태

사다리형의 토지로 현황 도로로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건은 현황도로로, 서측으로 노폭 약 5미터 도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

생산관리지역, 가축사육제한구역(2022-04-27)(모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지(2018-12-28)<산지관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

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

없음.

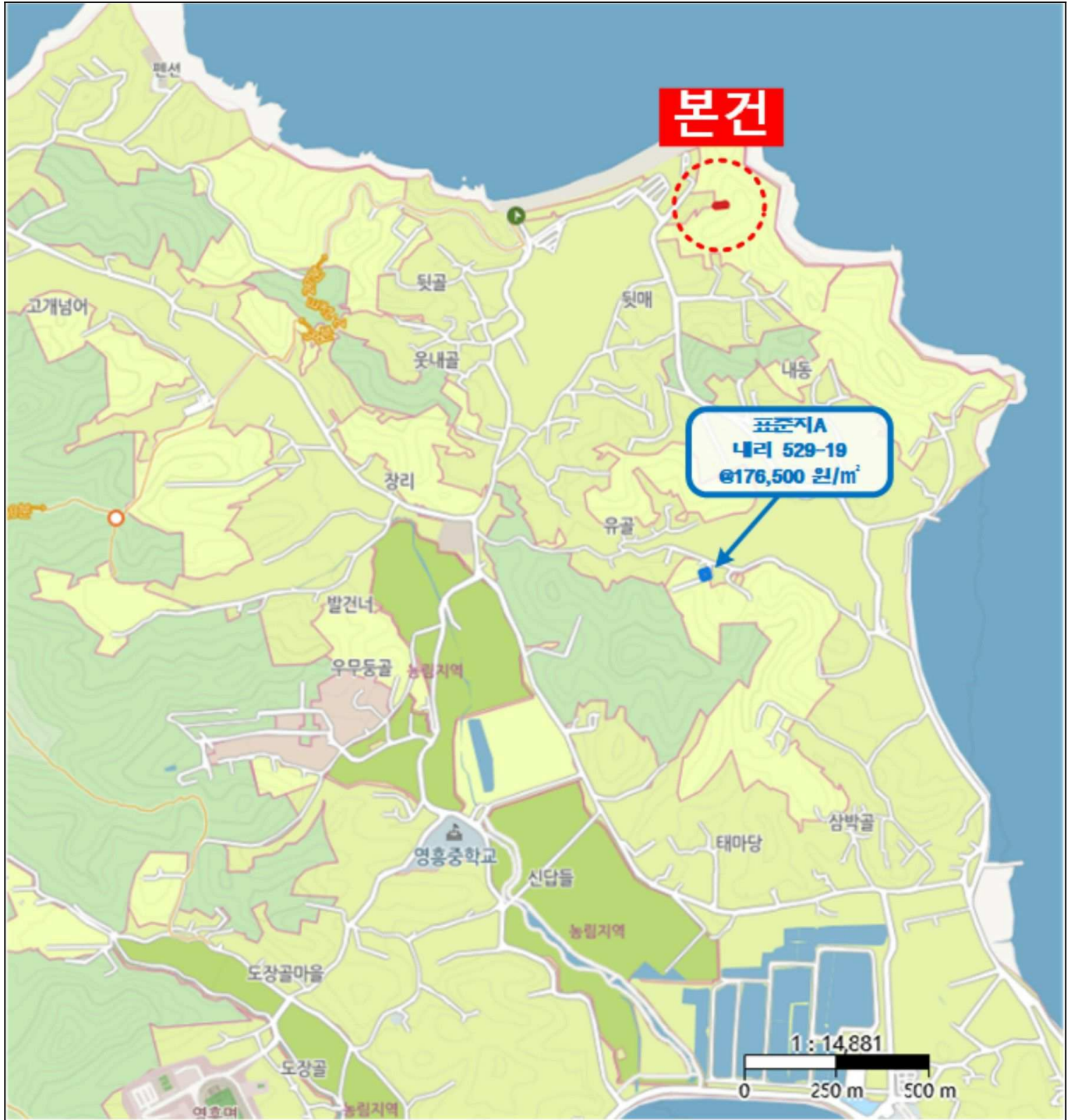
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상으로 기타 사항은 "감정평가액의 산출근거 및 결정 의견- 1. 감정평가 개요- 7. 그 밖의 사항" 참고하시기 바람.

광역위치도



소재지	인천광역시 옹진군 영흥면 내리 725-61
-----	-------------------------



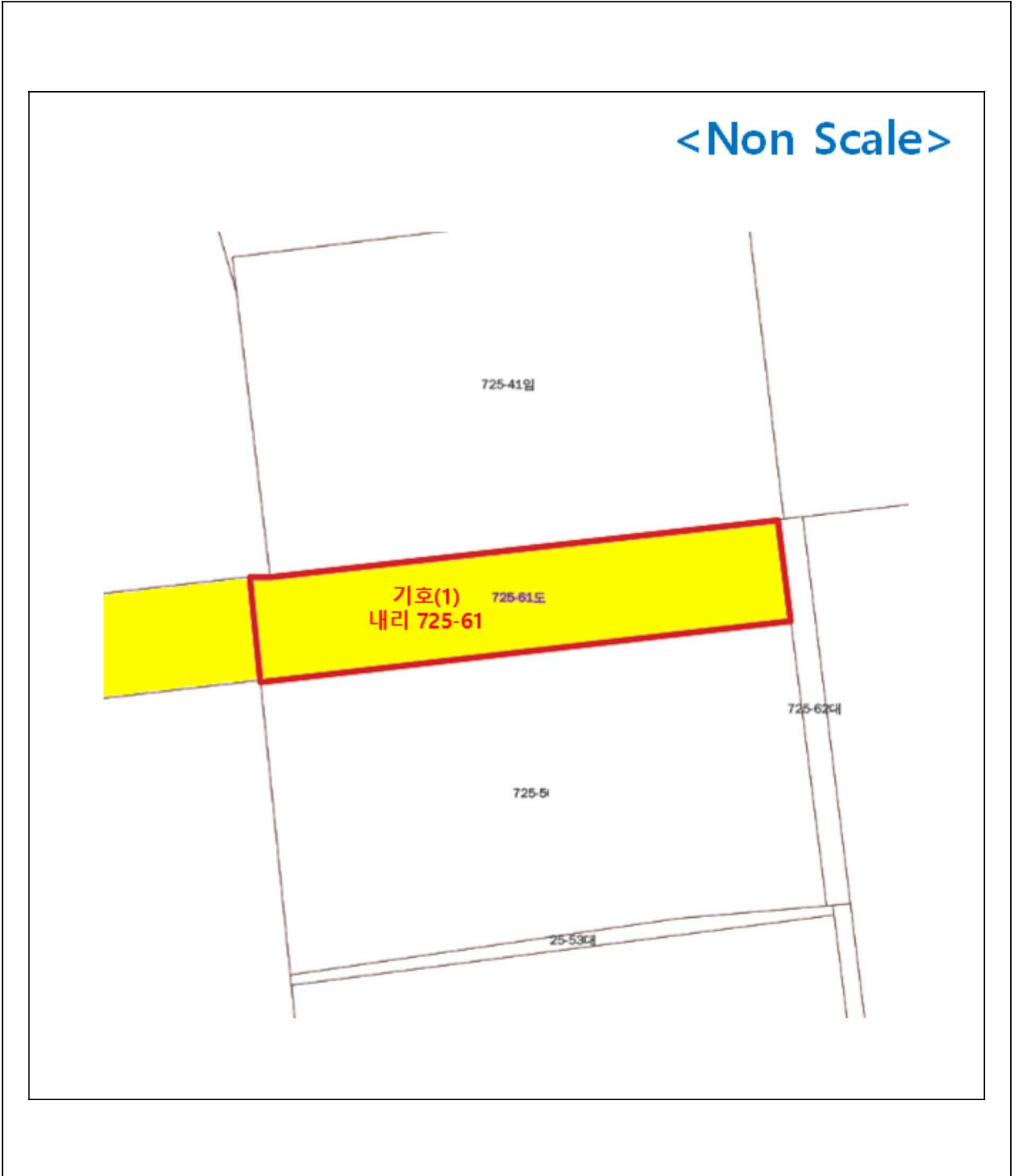
위치도



소재지 인천광역시 옹진군 영흥면 내리 725-61



지 적 도



사 진 용 지



본건전경



본건 사진

사 진 용 지



본건사진



주위 환경