

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명 : 어태선 소유물건(2025타경510745)

의뢰인 : 인천지방법원 사법보좌관 한동욱

감정서번호 : FB250721-B039



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 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)퍼스트감정평가법인 경인지사



# (토지)감정평가표

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

감정평가사  
김현수

김 현 수

(주)퍼스트감정평가법인 경인지사 지사장 김현수



(서명 또는 인)

감정평가액	일억사천사백칠만이천원정 (₩144,072,000.-)			
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 한동욱	감정평가 목적	법원경매	
제출처	인천지방법원 경매13계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	어태선 (2025타경510745)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.07.24	2025.07.23 ~ 2025.07.24	2025.07.24

감 정 평 가 내 용	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	1,566	토지	1,566	-	144,072,000
	이	하	여	백		
<b>합 계</b>					₩144,072,000	

심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.  심사자 : 감정평가사
----------	--

박 정 미



## 1. 감정평가 개요

### 1.1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 옹진군 영흥면 외리 소재 “영흥보건지소” 남서측 인근에 위치하는 부동산의 법원경매(2025 타경 510745)목적의 감정평가임.

### 1.2. 감정평가의 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률», 「감정평가에 관한 규칙», 「감정평가실무기준」 등 감정평가와 관련된 제 규정 및 기타 감정평가에 관한 일반이론에 의하였음.

### 1.3. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제 5 조 제 1 항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

### 1.4. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

### 1.5. 감정평가방법

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제 14 조에 따라 공시지가기준법으로 평가하되, 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

### 1.6. 가격시점(기준시점)

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제 9 조 제 2 항에 따라 가격조사완료일인 2025 년 07 월 24 일을 기준시점으로 하였음.

### 1.7. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석을 위한 실지조사는 2025 년 07 월 23 일 ~ 2025 년 07 월 24 일 에 실시하였음.

### 1.8. 그 밖의 사항

본건 감정평가서는 경매 목적으로 작성되었는 바, 그 외의 목적 등으로 사용할 수 없으며, 타 목적의 감정평가 결론과 그 금액이 상이할 수 있음.

본건 지상에 소재하는 임목은 토지와 같이 거래되는 관행에 따라 포함하여 평가하였음.

## 2. 대상물건의 개요 및 현황

기호	소재지	지목 이용상황	용도지역	도로조건	형상 지세	면적(m <sup>2</sup> )	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
1	외리 741-17	임 자연림	보전관리	세로(가)	사다리 완경사	1,566	28,100

주: 공시지가는 2025 년 개별공시지가임.

### 3. 토지가액의 산출근거

#### 3.1. 토지의 평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제 14 조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하고, 거래사례비교법으로 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

#### 3.2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

##### 3.2.1. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제 14 조 제 2 항에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 비교가능한 <나 표준지>를 본건의 표준지로 선정함.

기호	소재지	용도지역	지목 이용상황	도로조건	형상 지세	면적 (㎡)	공시지가 (원/㎡)	비고
가	영흥면 외리 694-26	보전관리	임 자연림	맹지	가장형 완경사	885.00	33,200	-
나	영흥면 외리 741-48	보전관리	임 자연림	맹지	정방형 완경사	675.00	28,100	-

주: 공시기준일 2025년 01월 01일

## 감정평가액의 산출근거 및 의견

### 3.2.2. 시점수정

지가변동률	시점수정치
인천광역시 옹진군 (25.01.01~25.07.24) (보전관리)  2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.236 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.031  $(1 + 0.00236) * (1 + 0.00031 * 54/31)$ $\approx 1.00290$	1.00290

주: 지가변동률이 미고시된 월은 전월 지가변동률을 연장 적용함.(이하동일)

### 3.2.3. 개별요인 비교

조건	항목	세항목	격차율	비교내용 (본건 1/표준지 나)	비고
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성, 인근 취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리	1.05	접근의 편리성 등 우세함	-
자연조건	일조 등 지세, 방위 등 토양, 토질	일조, 통풍 등, 표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡, 토양, 토질의 양부	1.00	대등함	-
행정조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 국·도립 공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제, 기타 규제	1.00	대등함	-
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함	-
합계			1.050		-

3.2.4. 그 밖의 요인 보정

3.2.4.1. 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제 14 조, 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 대법원판례 “2003 다 38207 판결(2004.5.14 선고)”, “2002 두 5054(2003.7.25 선고)”, 국토교통부 유권해석(건설교통부정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있고, 인근의 평가선례 및 매매사례, 지가수준, 지가동향 등을 반영하기 위해 필요성이 인정됨.

3.2.4.2. 산정방법

표준지의 공시지가 기준가격과 평가선례 또는 거래사례 기준 표준지 가격과의 격차율을 검토하여 산정하되 인근지역의 거래가능 시세 등을 고려하여 결정함.

그 밖의 요인 보정치	=	평가선례(거래사례)기준 표준지 가격
		표준지의 기준시점 현재가격
평가선례(거래사례)기준 표준지 가격 = 평가선례(거래사례) x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인		
표준지의 기준시점 현재가격 = 공시지가 x 시점수정		

3.2.4.3. 인근 평가선례

기호	소재지	용도지역	지목	평가목적	사업명	평가단가 (원/m <sup>2</sup> )	기준시점
평가선례A	외리 산72	보전관리	임	경매	-	76,000	2025-05-29
평가선례B	외리 858-41	보전관리	임	경매	-	82,000	2024-06-29

출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보체계

3.2.4.4. 인근 거래사례(출처:등기사항전부증명서,KAIS)

기호	소재지	용도지역	지목	거래면적 (㎡)	거래금액(원)	거래단가 (원/㎡)	거래일자	비고
거래사례A	내리 산428-14	보전관리	임	1,839.0	52,628,000	28,618	2025-02-05	-
거래가액		52,628,000 원						
건물가액		토지만의 거래						
토지단가		52,628,000/1839 ≒ 28,618 원/㎡						

기호	소재지	용도지역	지목	거래면적 (㎡)	거래금액(원)	거래단가 (원/㎡)	거래일자	비고
거래사례B	내리 산256	보전관리	임	10,215.0	540,750,000	52,937	2022-08-16	-
거래가액		540,750,000 원						
건물가액		토지만의 거래						
토지단가		540,750,000/10215 ≒ 52,937 원/㎡						

기호	소재지	용도지역	지목	거래면적 (㎡)	거래금액(원)	거래단가 (원/㎡)	거래일자	비고
거래사례C	외리 698-3	보전관리	임	1,388.0	189,000,000	136,167	2022-11-21	-
거래가액		189,000,000 원						
건물가액		토지만의 거래						
토지단가		189,000,000/1388 ≒ 136,167 원/㎡						

3.2.4.5. 그 밖의 요인 보정치 산정

상기 평가선례와 거래사례 중 비교표준지와 지리적으로 근접하며, 용도지역, 지구 등 제한 유사하고, 제반 물적사항의 비교가능성이 높은 아래의 사례를 본건의 비교사례로 선정함.

비교표준지			비교사례				
나			평가선례A				
산출	표준지 기호	단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	그 밖의 요인
표준지단가	나	28,100	1.00290	-	-	28,181	3.117
산출	사례 기호	단가 (원/㎡)	사정보정 <sup>1)</sup>	시점수정 <sup>2)</sup>	지역요인 <sup>3)</sup>	개별요인 <sup>4)</sup>	산출단가 (원/㎡)
사례단가	평가선례A	76,000	1.00	1.00057	1.00	1.155	87,830
사정보정 <sup>1)</sup>	평가선례로서 별도의 사정보정 요하지 아니함.						
시점수정 <sup>2)</sup>	인천광역시 옹진군 (25.05.29~25.07.24 ) (보전관리						
지역요인 <sup>3)</sup>	표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함(1.000).						
개별요인 <sup>4)</sup>	가로	접근	환경(자연)	획지	행정적	기타	격차율
비교치	-	1.10	1.05	-	1.00	1.00	1.155

조건	항목	세항목	격차율	비교내용 (표준지 나/ 평가선례A)	비고
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성, 인근 취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리	1.10	접근의 편리성 등 우세함	-
자연조건	일조 등 지세, 방위 등	일조, 통풍 등, 표고, 방위, 경사,	1.05	인근토지의 이용상황 등 우세함	-

감정평가액의 산출근거 및 의견

조건	항목	세항목	격차율	비교내용 (표준지 나/ 평가선례A)	비고
	토양, 토질	경사면의 위치, 경사의 굴곡, 토양, 토질의 양부			
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 국·도립 공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제, 기타 규제	1.00	대등함	-
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함	-
합계			1.155		-

3.2.4.6. 인근지역호가수준

대상지역	가격 수준(원/㎡)
본건 인근	90,000 내외

3.2.4.7. 경매 낙찰정보

지역통계	용도	인천			웅진군			영흥면		
		낙찰가율	낙찰률 평균	낙찰건수	낙찰가율	낙찰률 평균	낙찰건수	낙찰가율	낙찰률 평균	낙찰건수
1년간 평균	임야	47.95%	42.54%	70	35.56%	44.54%	22	37.28%	52.63%	6
6개월 평균	임야	55.37%	42.54%	30	30.90%	41.14%	11	71.22%	71.22%	1

3.2.4.8. 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 인근 평가선례, 거래사례, 본건과 유사한 토지의 호가수준, 낙찰가율 등을 종합 참작하여 아래와 같이 결정하였음

비교표준지	비교사례	그 밖의 요인
나	평가선례A	3.11

3.2.5. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	28,100	1.00290	1.00	1.050	3.11	92,027	92,000

주: 적용단가는 유효숫자 세자리에서 반올림하였음.(이하동일)

3.3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

3.3.1. 거래사례 선정

인근의 거래사례 중 대상토지와 위치적, 물적 유사성이 인정되고 시점수정, 사정보정이 가능하며, 가치형성요인 비교가능성이 보다 높은 <거래사례 A>을 선정하였음.

기호	소재지	용도지역	지목	거래면적 (㎡)	거래금액(원)	거래단가 (원/㎡)	거래일자	비고
거래사례A	내리 산428-14	보전관리	임	1,839.0	52,628,000	28,618	2025-02-05	-
거래가액		52,628,000 원						
건물가액		토지만의 거래						
토지단가		52,628,000/1839 ≒ 28,618 원/㎡						

감정평가액의 산출근거 및 의견

3.3.2. 사정보정

거래사례에 별도의 사정개입은 없는 것으로 판단됨. (1.00)

3.3.3. 시점수정

지가변동률	시점수정치	비고
인천광역시 옹진군 (25.02.05~25.07.24) (보전관리)  2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.066 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.036 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.045 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.031  $(1 + 0.00066 * 24/28) * (1 + 0.00036) * (1 + 0.00045) * (1 + 0.00031) * (1 + 0.00031 * 54/31)$ $\approx 1.00223$	1.00223	거래사례A

3.3.4. 지역요인 비교

본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여 지역요인 동일함. (1.000)

3.3.5. 개별요인 비교

조건	항목	세항목	격차율	비교내용 (본건 1/ 거래사례A)	비고
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성, 인근 취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리	1.80	접근의 편리성 등 우세함	-

감정평가액의 산출근거 및 의견

조건	항목	세항목	격차율	비교내용 (본건 1/ 거래사례A)	비고
자연조건	일조 등 지세, 방위 등 토양, 토질	일조, 통풍 등, 표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡, 토양, 토질의 양 부	1.80	인근토지의 이용상황 등 우세함	-
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정 도	조장의 정도, 국·도립 공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제, 기타 규제	1.00	대등함	-
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함	-
합계			3.240		-

3.3.6. 시산가액의 산정

기호	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	28,618	1.00	1.00223	1.00	3.240	92,929	93,000

3.4. 토지가액의 결정

3.4.1. 시산가액의 결정

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)	결정 토지단가(원/㎡)
1	92,000	93,000	92,000

3.4.2. 토지가액의 결정

본 평가의 평가목적, 인근 지가수준, 본건 평가선례 등이 충분히 고려된 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례에 의한 비준가액과 유사하게 산정되어 그 합리성이 지지된다고 판단되는 바, 감정평가의 기준이 되는 제반 관계 법령에서 토지에 대한 평가방법의 기준으로 규정하고 있는 공시지가기준법에 의한 토지 가액을 본건 토지 평가액으로 결정함.

# 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	741-17	임야	보전관리지역	1,566	1,566	92,000	144,072,000	
합 계				이	하	여	백	₩144,072,000.-	

# 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 "영흥보건지소" 남서측 인근에 위치하며 주위는 자연림, 단독주택 및 근린생활시설 등이 혼재함.

**(2) 교통상황**

본건까지 차량으로 접근이 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하나 도서지역으로서 전반적인 교통상황은 다소 불편시됨.

**(3) 형태 및 이용상태**

인접도로 대비 완만한 경사지로서 사다리형의 토지이며 자연림으로 이용중임.

**(4) 인접 도로상태**

본건 남서측으로 포장도로에 접함.

**(5) 토지이용계획 및 제한상태**

보전관리지역(2023-02-05), 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

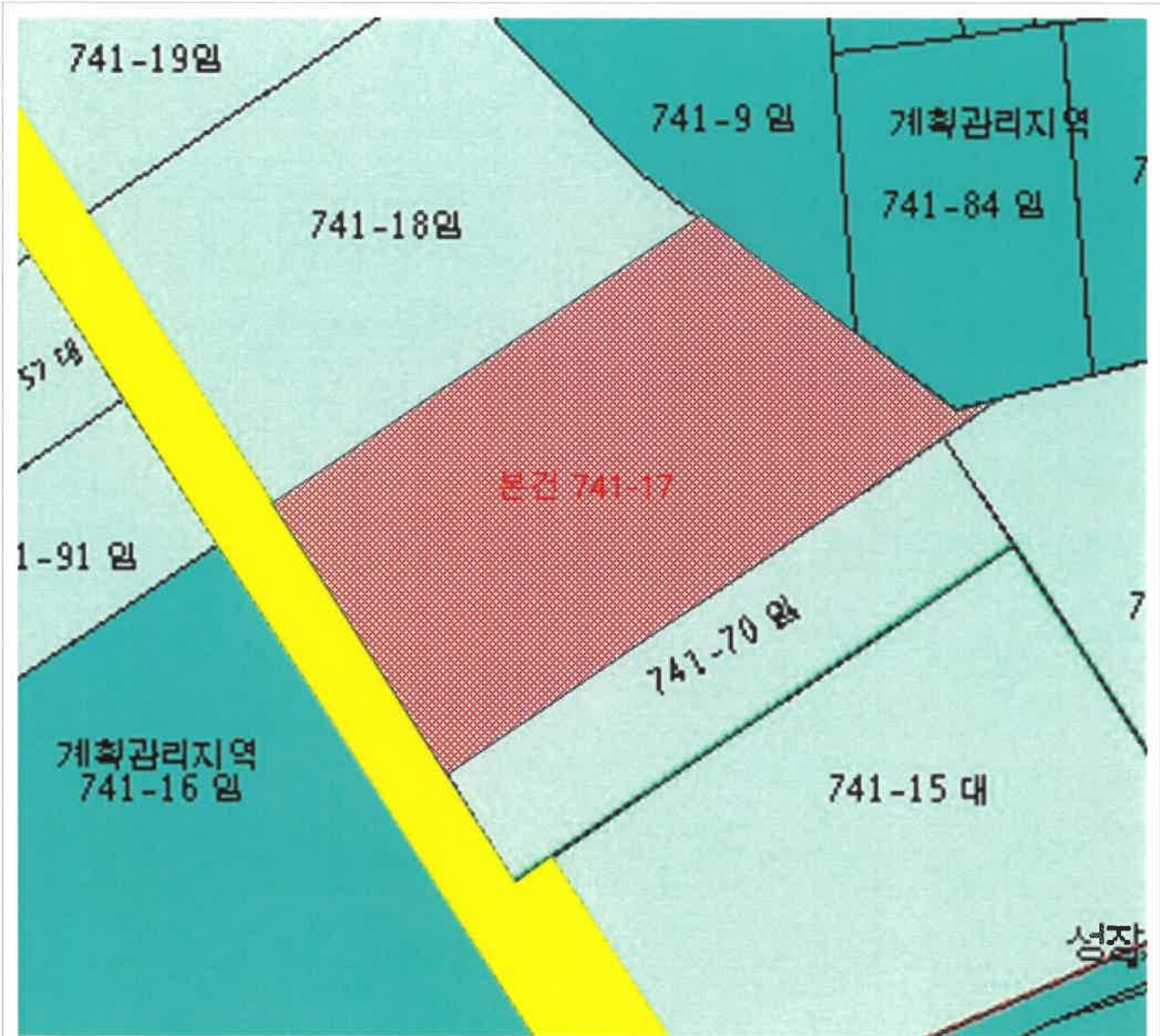
없음.


(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 지 적 도

소재지	인천광역시 옹진군 영흥면 외리 741-17
-----	-------------------------



분례	 평가대상토지	 용도지역구분선	 도시계획선
	 평가건물1층	 평가건물2층	 평가건물3층 이상
	 도로선	 제시외건물	 총부합용

# 위 치 도

소재지

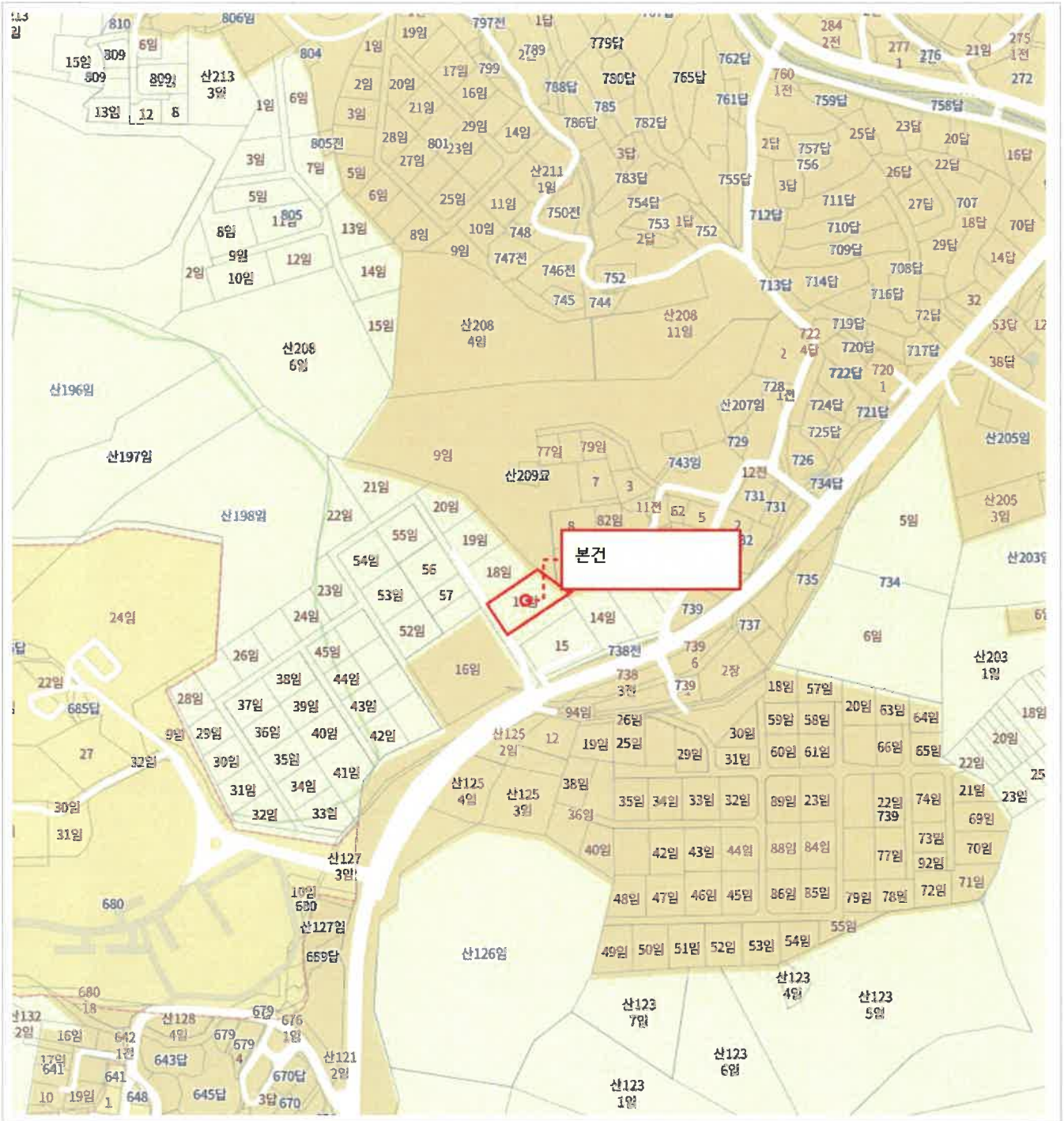
인천광역시 옹진군 영흥면 외리 741-17



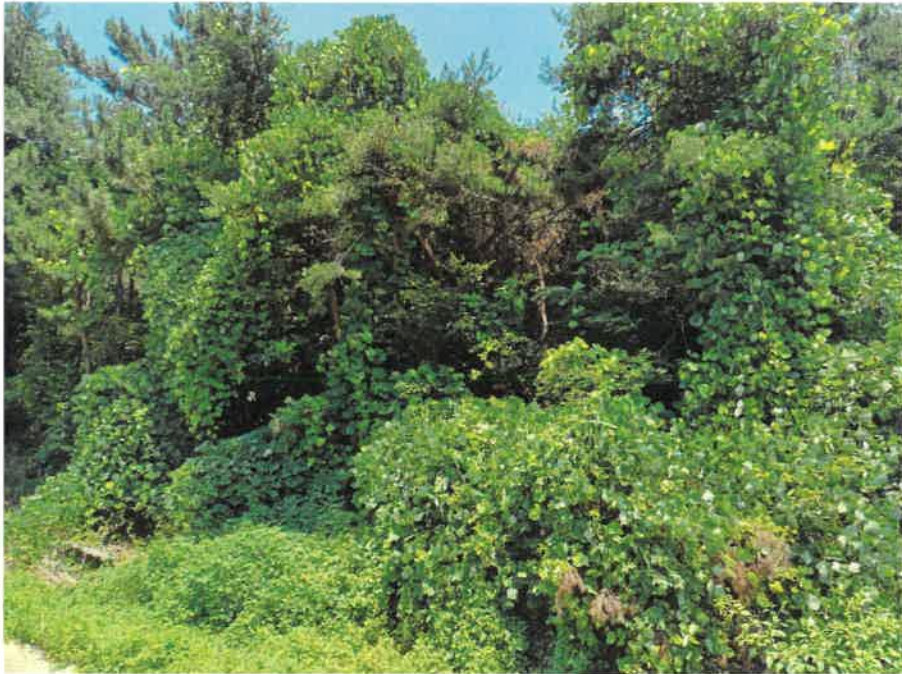
# 위치도

소재지

인천광역시 옹진군 영흥면 외리 741-17



# 사 진 용 지



본건전경



본건전경

# 사 진 용 지



본건전경



본건전경