

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 모옥임 소유물건(2024타경33998)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원 사법보좌관  
박정길

감정평가서번호: WA-240305-001

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.

웨이브 감정평가사사무소

## (토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사  
이 지 하

(인)

감정평가액	일십삼억구천일백육십구만이천원정(₩1,391,692,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박정길		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 부천지원 경매9계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	모옥임 (2024타경33998)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.03.11	2024.03.06 ~ 2024.03.11	2024.03.12	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	5,897	토지	5,897	236,000	1,391,692,000
		이	하	여	백	
	합계				₩1,391,692,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 김포시 양촌읍 누산리 소재 '누산1리 마을회관' 북동측 근거리에 위치하는 부동산(토지)으로서, 인천지방법원 부천지원의 법원경매목적에 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정, 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가하였음.

### 3. 기준가치 및 감정평가 조건

본건은「감정평가에 관한 규칙」제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

### 4. 감정평가방법

본건 토지가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조 등에 따라 대상토지와 가치형성 요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 시산가액을 산출하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례, 가격자료 등을 참고하였으며, 다른 평가방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 시산가액의 합리성을 검토하였음.

### 5. 실지조사 실시기간 및 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024-03-11 자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024-03-11임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거함.

나. 본건 지상에는 소유자 미상의 농기구, 자재 등이 소재하나, 철거 및 이동이 가능하여 이에 구매 받지 않고 평가하였음.

다. 본건 토지 외곽에는 철재울타리가 설치되어 있어, 이를 기준으로 지적도 및 목측에 의거 위치를 확인하였으며, 정확한 지적경계 확인을 위해서는 공기관의 지적측량을 요함.

## II. 대상 물건 개요

기호	소재지	이용 상황	용도지역	지목	면적(m <sup>2</sup> )	형상 지세	개별공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
1	경기도 김포시 양촌읍 누산리1036-60	답	농림지역	답	5,897	세장형평지	100,700

※ 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

## III. 공시지가기준법에 의한 시산가액

### 1. 산출개요

「감정평가에 관한 규칙」제14조에 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 적용함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 비교표준지의 선정

### 가. 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2024년 1월 1일]

기호	소재지	지목	면적(m <sup>2</sup> )	이용 상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
A	경기도 김포시 양촌읍 누산리 1070-26	답	4,962	답	농림지역	세로(가)	세장형평지	99,100

### 나. 선정사유

『감정평가에 관한 규칙』제14조 제1항에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 아래의 표준지를 선정하여 비준함.

기호	소재지	지목	면적(m <sup>2</sup> )	이용 상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
A	경기도 김포시 양촌읍 누산리 1070-26	답	4,962	답	농림지역	세로(가)	세장형평지	99,100

## 3. 시점수정

가. 시점수정은 공시기준일 현재의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나 생산자물가상승률은 일반재화의 물가변동을 반영한 거시경제지표로서 국지적인 토지의 가치 변동을 반영하기에는 적합하지 않으므로 적용하지 않음.

나. 따라서 국토교통부 장관이 월별로 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역별 지가변동률을 활용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 시점수정치를 산정하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 지가변동률을 추정 적용함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	지가변동률(%)	비고
A	1.00385	경기도 김포시 (24.01.01~24.03.11) (농림) 2024.01.01 ~ 2024.01.31 : 0.168 $(1 + 0.00168) * (1 + 0.00168 * 40/31)$ $\approx 1.00385$

## 4. 지역요인 비교(가치형성요인)

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일함(1.00).

## 5. 개별요인 비교(가치형성요인)

### 가. 개별요인 비교항목

[농경지대(답 지대) 개별요인]

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
기타 재해의 위험성		
획지조건	면적 등	면적, 경사
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 개별요인 비교치

일련 번호	비교 표준지	-	접근	자연	획지	행정	기타	개별요인 비교치
1	A	-	1.03	1.00	1.03	1.00	1.00	1.061
본건은 비교표준지에 비해 농로의 상태 등 접근조건에서 우세하고, 성토된 상황 및 이용상황 등 획지조건에서 우세함.								

## 6. 그 밖의 요인의 보정

### 가. 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제5호, 대법원 판례[2003다 38207판결 (2004.05.14 선고), 2002두 5054판결 (2003.07.25 선고)], 국토교통부 유권해석[건설부토정30241-36538 (1991.12.28)] 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근지역의 정상적인 거래 사례나 평가선례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하였음.

### 나. 인근지역 유사 감정평가사례 및 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서, 한국감정평가사협회]

기호	소재지	지목	면적(m <sup>2</sup> )	용도지역	도로 교통	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	감정평가목적
							기준(거래)시점
가	양촌읍 누산리 1036-**	답	7,974	농림지역	세로(가)	220,717	실거래
							2023-04-05
나	양촌읍 누산리 10**	답	1,818	농림지역	세로(가)	242,024	실거래
							2023-12-21
다	양촌읍 누산리 1036-*	답	3,302	농림지역	세로(가)	228,000	법원경매
							2023-07-28
라	양촌읍 누산리 1040-**	답	2,004	농림지역	세로(가)	239,000	법원경매
							2022-07-25

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 격차율 산정

### 1) 적용사례의 선정

표준지의 용도지역, 이용상황, 지리적 접근성, 공법상제한, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 및 평가선례 중 아래의 사례를 선정하였음.

기호	소재지	지목	토지면적	용도지역	도로교통	토지단가 (원/㎡)	감정평가목적
							기준(거래)시점
가	양촌읍 누산리 1036-**	답	7,974	농림지역	세로(가)	220,717	실거래 2023-04-05

### 2) 산식

$$\begin{aligned}
 & \text{사례기준} && \text{비교} && \text{시점} && \text{지역} && \text{개별} \\
 & \text{비교표준지 가격} && \text{사례} & \times & \text{수정} & \times & \text{요인} & \times & \text{요인} \\
 \hline
 & & = & & & & & & & = & \text{격차율} \\
 & \text{기준시점} && && && && & & \\
 & \text{비교표준지 가격} && & \text{비교표준지} & \times & \text{시점수정} & & & & 
 \end{aligned}$$

### 3) 그 밖의 요인 보정치 산정

#### [ 비교표준지 A ]

구분	단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격 (원/㎡)	격차율
가	220,717	1.00	1.01325	1.00	1.000	223,642	2.2481
A	99,100	-	1.00385	-	-	99,482	
산정내용	사정보정	특별한 사정이나 개별적 동기가 없는 정상적인 사례로 보임					
	시점수정	경기도 김포시 (23.04.05~24.03.11) (농림)					
	지역요인	표준지와 사례(전례)는 인근지역에 위치하여 지역요인 동일함.					
	개별요인	접근	자연	획지	행정적	기타	비교치
1.00		1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	
표준지는 사례와 대등함.							

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4) 그 밖의 요인 보정치 결정

유사토지의 거래사례, 평가전례 및 인근지역의 지가수준, 평가목적 등을 종합 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
A	2.24

## 7. 공시지가 기준법에 의한 시산가액(공시지가 기준가격)

기호	표준지 공시지가(원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	99,100	1.00385	1.00	1.061	2.240	236,410	236,000

## IV. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법

대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 토지의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 거래사례 비교법으로 감정평가액을 산정함.

### 2. 비교거래사례의 선정

대상 부동산의 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 소재하는 사례로서, 용도지역, 이용상황 등이 유사하고 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 높은 아래의 사례를 선정하였음.

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	도로 교통	토지단가 (원/㎡)	거래시점
나	양촌읍 누산리 10**	답	1,818	농림지역	세로(가)	242,024	2023-12-21

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 사정보정

상기 거래사례의 경우 특별한 사정의 개입 등이 없는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.

## 4. 시점수정

기호	지가변동률(%)	비고
나	1.00415	경기도 김포시 (23.12.21~24.03.11) (농림) 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.083 2024.01.01 ~ 2024.01.31 : 0.168  $(1 + 0.00083 * 11/31) * (1 + 0.00168) * (1 + 0.00168 * 40/31)$ $= 1.00415$

## 5. 지역요인 비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.

## 6. 개별요인 비교

일련번호	-	접근	자연	획지	행정	기타	비교치
1	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건은 사례와 대등함.							

## 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

기호	거래단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	242,024	1.00	1.00415	1.00	1.000	243,028	243,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V. 토지의 감정평가액 결정

### 1. 각 방법에 의한 시산가액

기호	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)
1	236,000	243,000

### 2. 토지의 감정평가액 결정

상기 산정된 시산가액을 검토한 결과, 양 시산가액이 유사하게 산출되었는 바, 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 따른 시산가액으로 그 합리성 및 시장성 등이 인정되며, 평가목적 및 인접토지와와의 관련성 등을 종합 참작하여, 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 다음과 같이 토지가액을 결정함.

기호	소재지	토지면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)
1	경기도 김포시 양촌읍 누산리 1036-60	5,897	236,000	1,391,692,000

# 토지건물 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	경기도 김포시 양촌읍 누산리	1036-60	답	농림지역	5,897	5,897	236,000	1,391,692,000	
<b>합 계</b>								<b>₩1,391,692,000.-</b>	
				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 경기도 김포시 양촌읍 누산리 소재 "누산1리 마을회관" 북동측 근거리에 위치하며, 부근은 경지정리된 답, 전, 농가주택 등이 소재하는 지대로서 제반 주위여건은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재함.

## (3) 형태 및 이용상태

본건은 세장형의 토지로서, 인접 도로보다 높게 성토하여 평탄하게 조성하였으며, 현황 "묵전"상태임.

## (4) 인접 도로상태

본건은 남동측 및 남서측으로 각각 노폭 약 3미터 내외의 도로에 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

농림지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 군사기지 및 군사시설 보호구역(육군17사단관할지역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전방지역:25km)(협의지역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 농업진흥구역<농지법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역(청소행정과 확인)<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 토지거래계약에관한허가구역(허가구역 지정기간: 2022.11.16.~2024.11.15.) <추가기재>본증명은간혹전산오류로인하여사실과다를수있으니인허가나토지거래전등지역지구등의편입여부를반드시관계부서에확인받으시기바랍니다.

# 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

별지 "감정평가액의 산출근거 및 결정의견( I .감정평가개요 6.그 밖의 사항)" 참조.

## (7) 공부와의 차이

공부상 지목은 "답"이나 현황 "목전"상태임.

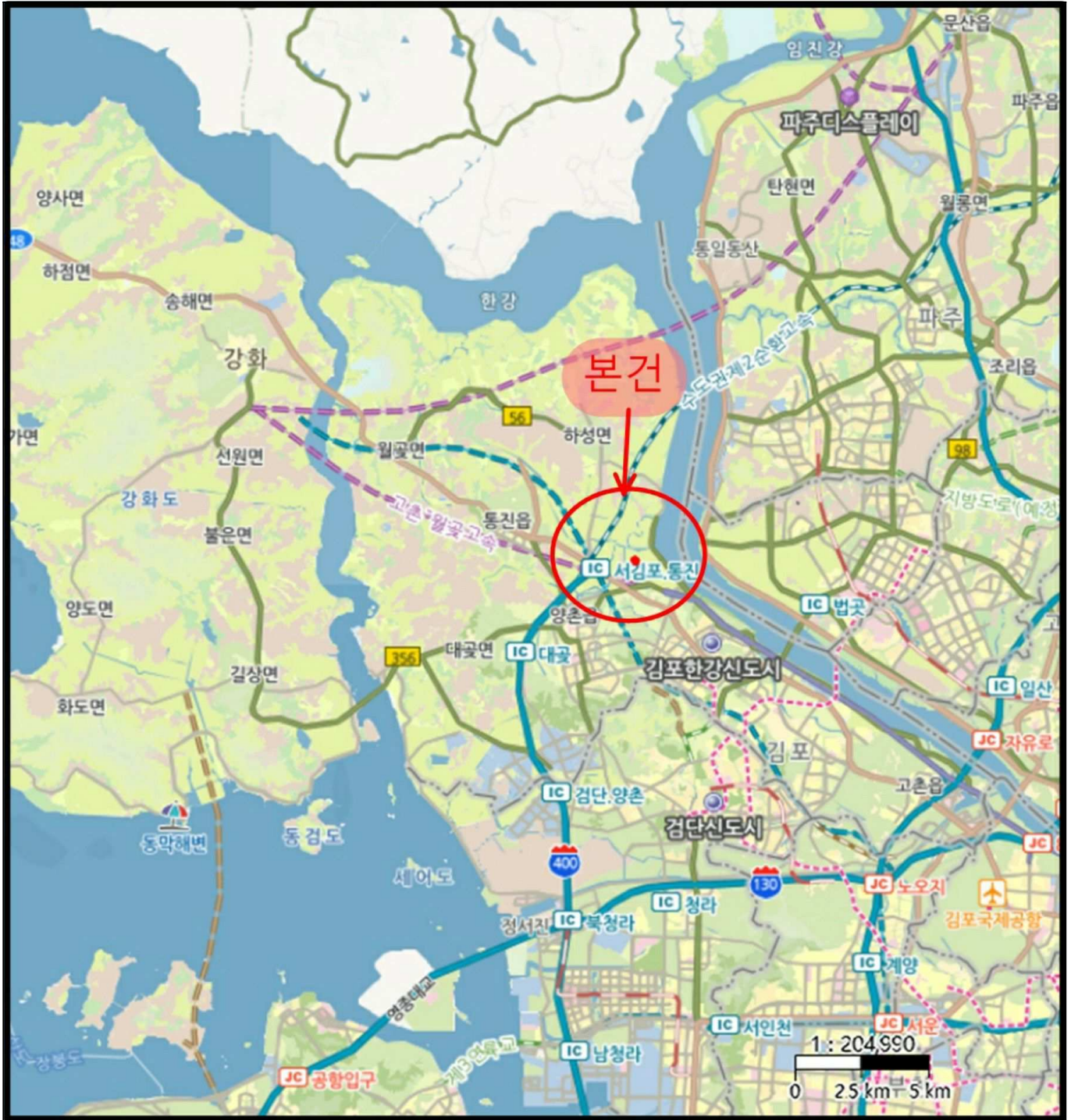
## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미 상  
기 타 : 없 음.

# 광역 위치도



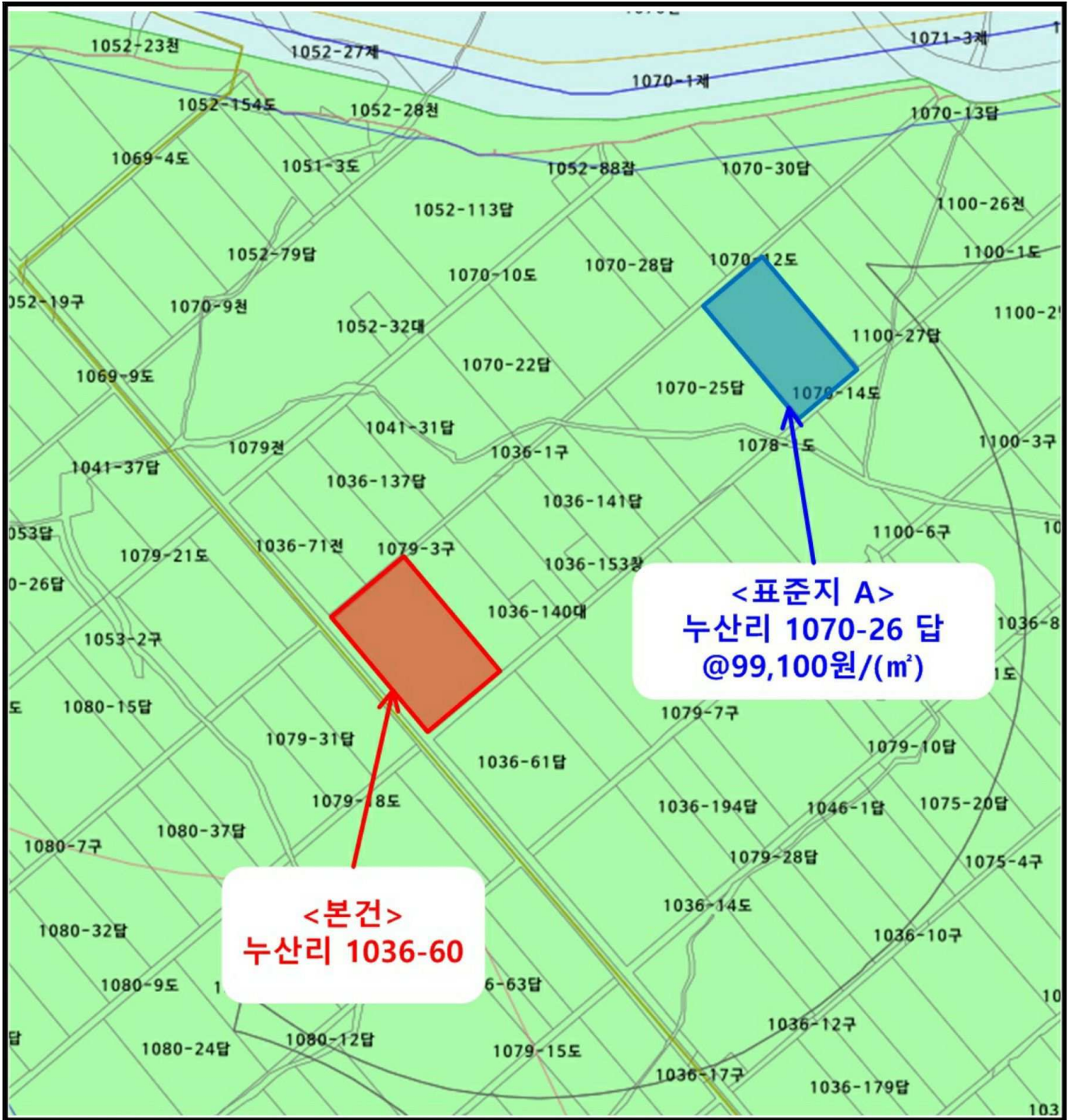
소재지	경기도 김포시 양촌읍 누산리 1036-60
-----	-------------------------



# 위치도



소재지 경기도 김포시 양촌읍 누산리 1036-60





1



2



3

