

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 양지옥션 외 21명
소유물건(2024타경4860)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원 사법보좌관
윤선

감정평가서번호: 나우240910-01

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

나우감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사
오우영

(인)

감정평가액	사역사천사십이만육천원정 (₩440,426,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 윤선		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 부천지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 양지옥션 외 21명 (2024타경4860)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.09.24	2024.09.23 ~ 2024.09.24	2024.09.25	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	6,515	토지	6,515	-	440,426,000
		이	하	여	백	
	합계					₩440,426,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 김포시 월곶면 갈산리 소재 '갈산2리마을회관' 북동측 근거리에 위치하는 토지에 대한 인천지방법원 부천지원의 공유물분할을 위한 경매 목적의 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

「감정평가에 관한 규칙」(이하 '감칙') 제5조 제1항에 따라 '시장가치'를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점 등

기준시점은 본건 가격조사완료일인 2024년 9월 24일이며, 같은 날 실지조사하였음.

4. 감정평가의 방법

감칙 제14조에 따라 본건 토지에 대한 주된 평가방법으로 공시지가기준법을 적용하였으며, 공시지가기준법으로 산출한 시산가액을 다른 감정평가 방법인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

5. 기타

가. 본건 기호 5 토지 상에 소유자 미상의 분묘 2기가 소재하는 것으로 파악되나 인접 토지와 경계가 불분명하여 정확한 위치는 측량을 요하며, 본 평가에서는 평가목적 등을 고려하여 이에 구매됨 없이 토지를 평가하였으니 참고바람.

나. 본건 토지 상에 자생하는 임목은 그 경제적 가치가 미미하고 토지와 일괄로 거래되는 관행 등을 고려하여 본건 토지에 포함하여 평가하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 토지가액의 산출

1. 대상토지 개요

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지 가(원/㎡)	비고
1	갈산리 산88-6	임야	582	자연림	농림지역	맹지	사다리 완경사	20,800	
2	갈산리 산88-7	임야	1,547	자연림	농림지역	맹지	부정형 완경사	20,800	
3	갈산리 산88-8	임야	1,488	자연림	농림지역	맹지	사다리 완경사	20,800	
4	갈산리 산88-9	임야	1,166	자연림	보전관리	맹지	사다리 완경사	50,900	
5	갈산리 산88-14	임야	410	분묘, 자연림	농림지역	맹지	사다리 완경사	20,800	
6	갈산리 산88-15	임야	661	자연림	농림지역	맹지	사다리 완경사	20,800	
7	갈산리 산88-16	임야	661	자연림	농림지역	맹지	사다리 완경사	20,800	

2. 공시지가기준법에 의한 평가

공시지가기준법은 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

가. 비교 표준지의 선정

본건과 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 동일 또는 유사하고 인근지역 내 위치한 다음의 공시지가표준지를 비교표준지로 선정함.

(공시기준일: 2024.1.1)

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	갈산리 산84	6,942	임야	자연림	농림지역	맹지	사다리 완경사	18,900	
B	갈산리 산98-3	7,141	임야	자연림	보전관리	세로 (가)	부정형 완경사	54,800	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 시점수정

감칙 제14조 제2항 제2호에 따라 국토교통부에서 조사 발표하는 당해 시군구의 용도 지역별 지가변동률을 적용하였음.

(경기도 김포시)

기간	지가변동률		시점수정치	
	농림지역	보전관리	농림지역	보전관리
2024.01.01 ~ 2024.07.31	1.540%	1.100%	$(1 + 0.01540) * (1 + 0.00257 * 55/31) \approx 1.02003$	$(1 + 0.01100) * (1 + 0.00150 * 55/31) \approx 1.01369$
(2024.07.01 ~ 2024.07.31)	(0.257%)	(0.150%)		
2024.01.01 ~ 2024.09.24	2.003%	1.369%		

※ 2024년 8월 이후 지가변동률은 미공표로 2024년 7월 지가변동률을 연장 적용함.

다. 지역요인 비교

대상토지는 비교표준지의 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.00)

라. 개별요인 비교

1) 비교항목

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부 등	인근역, 취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리 등
자연조건	일조 등	일조, 통풍
	지세, 방위 등	표고, 방위
		경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡
토양, 토질	토양, 토질의 양부 등	
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도 등	조장의 정도
		국,도립공원,보안림,사방지 지정 등의 규제
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 개별요인 비교치

기호 대상	표준지	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율	비고
1	A	1.05	1.00	1.00	1.00	1.050	대상이 교통의 편부 등에서 우세함.
2	A	1.05	1.00	1.00	1.00	1.050	대상이 교통의 편부 등에서 우세함.
3	A	1.05	1.00	1.00	1.00	1.050	대상이 교통의 편부 등에서 우세함.
4	B	0.90	1.05	1.00	1.00	0.945	대상이 교통의 편부 등에서 열세, 형상 등 자연조건에서 우세함.
5	A	1.05	1.00	1.00	1.00	1.050	대상이 교통의 편부 등에서 우세함.
6	A	1.05	1.00	1.00	1.00	1.050	대상이 교통의 편부 등에서 우세함.
7	A	1.05	1.00	1.00	1.00	1.050	대상이 교통의 편부 등에서 우세함.

마. 그 밖의 요인 보정

토지를 평가함에 있어서 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가변동에 영향을 미치는 사항이 있을 시에는 이를 그 밖의 요인으로 보정하도록 규정하고 있는 바, 표준지 공시지가는 행정적 목적의 지가로 현실적으로 정상적인 지가수준을 반영하고 있다고 보기 어려우므로 다음의 평가사례 및 거래사례(이하 “사례”) 등을 참작하여 그 밖의 요인으로 보정코자함.(감칙 제14조 제2항 제5호)

1) 인근 평가사례

기호	소재지	용도지역	지목	평가목적	평가시점	평가금액 (원/㎡)	비고
①	갈산리 산1**~*	농림지역, 계획관리	임야	시가참고	2024.06.26	58,000	
②	갈산리 산9*~*	보전관리	임야	경매	2022.12.31	99,000	

2) 인근 거래사례

기호	소재지	토지 건물	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래가액	거래시점
㉠	갈산리 1**~**	임야	4,572	농림지역	87,489	400,000,000	2023.03.24
㉡	갈산리 산5*~*	임야	3,662	보전관리	96,614	353,800,000	2021.12.08

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 그 밖의 요인 보정치 결정

비교표준지와 용도지역 등 공법상제한 및 주위환경, 이용상황 등이 동일 또는 유사하고 인근지역에 위치한 사례 “①, ②”를 기준하여 격차율을 산정하고 인근 유사 토지의 지가수준 등을 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 결정함.

가) 비교표준지의 인근 사례 기준가격

기호		사례단가 (원/㎡)	시점수정 *1	지역 요인 *2	개별요인 *3					산정단가 (원/㎡)
표준지	사례				접근 조건	자연 조건	행정 조건	기타 조건	계	
A	①	58,000	1.00754	1.000	0.90	1.00	0.98	1.00	0.882	51,542

*1 시점수정: 사례 기준시점 ~ 본건 기준시점

*2 지역요인: 비교표준지와 사례토지는 인근지역에 위치하여 대등함.

*3 개별요인: 비교표준지가 교통의 편부, 일부 용도지역 등에서 열세함.

기호		사례단가 (원/㎡)	시점수정 *1	지역 요인 *2	개별요인 *3					산정단가 (원/㎡)
표준지	사례				접근 조건	자연 조건	행정 조건	기타 조건	계	
B	②	99,000	1.02422	1.000	1.22	1.11	1.00	1.00	1.354	137,313

*1 시점수정: 사례 기준시점 ~ 본건 기준시점

*2 지역요인: 비교표준지와 사례토지는 인근지역에 위치하여 대등함.

*3 개별요인: 비교표준지가 교통의 편부, 지세 등에서 우세함.

나) 기준시점의 비교표준지 공시지가

기호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별요인					산정단가 (원/㎡)
				접근 조건	자연 조건	행정 조건	기타 조건	계	
A	18,900	1.02003	-	-	-	-	-	-	19,279
B	54,800	1.01369	-	-	-	-	-	-	55,550

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다) 격차율의 산정

표준지 A	51,542원/㎡ / 19,279원/㎡ ≒ 2.673
표준지 B	137,313원/㎡ / 55,550원/㎡ ≒ 2.472

라) 그 밖의 요인 보정치 결정

인근의 사례를 기준한 비교표준지의 가액 및 지가수준 등을 고려할 때, 그 밖의 요인의 보정이 필요하다고 판단되는 바, 평가목적에 부합하는 적정한 토지가액의 산정을 위하여 그 밖의 요인으로 다음과 같이 보정함.

표준지 A	2.67
표준지 B	2.47

바. 공시지가기준법에 의한 토지가액 산출

상기 제반 가치형성요인을 적용하여 다음과 같이 산출함.

기호	공시지가		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	(원/㎡)						
1	A	18,900	1.02003	1.000	1.050	2.67	54,047	54,000
2	A	18,900	1.02003	1.000	1.050	2.67	54,047	54,000
3	A	18,900	1.02003	1.000	1.050	2.67	54,047	54,000
4	B	54,800	1.01369	1.000	0.945	2.47	129,663	130,000
5	A	18,900	1.02003	1.000	1.050	2.67	54,047	54,000
6	A	18,900	1.02003	1.000	1.050	2.67	54,047	54,000
7	A	18,900	1.02003	1.000	1.050	2.67	54,047	54,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

라. 지역요인 비교

대상토지와 거래사레 토지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.000)

마. 개별요인 비교

1) 비교항목

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부 등	인근역, 취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리 등
자연조건	일조 등	일조, 통풍
	지세, 방위 등	표고, 방위
		경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡
토양, 토질	토양, 토질의 양부 등	
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도 등	조장의 정도
		국,도립공원,보안림,사방지 지정 등의 규제
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

2) 개별요인 비교치

기호		접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율	비고
대상	사레						
1	㉔	0.70	0.90	1.00	1.00	0.630	대상이 교통의 편부, 지세 등에서 열세함.
2	㉔	0.70	0.90	1.00	1.00	0.630	대상이 교통의 편부, 지세 등에서 열세함.
3	㉔	0.70	0.90	1.00	1.00	0.630	대상이 교통의 편부, 지세 등에서 열세함.
4	㉕	1.10	1.10	1.00	1.00	1.210	대상이 교통의 편부, 지세 등에서 우세함.
5	㉔	0.70	0.90	1.00	1.00	0.630	대상이 교통의 편부, 지세 등에서 열세함.
6	㉔	0.70	0.90	1.00	1.00	0.630	대상이 교통의 편부, 지세 등에서 열세함.
7	㉔	0.70	0.90	1.00	1.00	0.630	대상이 교통의 편부, 지세 등에서 열세함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

바. 거래사례비교법에 의한 토지가액 산출

상기 제반 가치형성요인을 적용하여 다음과 같이 산출함.

기호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	(원/㎡)						
1	㉠	87,489	1.000	1.02987	1.000	0.630	56,764	57,000
2	㉠	87,489	1.000	1.02987	1.000	0.630	56,764	57,000
3	㉠	87,489	1.000	1.02987	1.000	0.630	56,764	57,000
4	㉡	96,614	1.000	1.04734	1.000	1.210	122,437	122,000
5	㉠	87,489	1.000	1.02987	1.000	0.630	56,764	57,000
6	㉠	87,489	1.000	1.02987	1.000	0.630	56,764	57,000
7	㉠	87,489	1.000	1.02987	1.000	0.630	56,764	57,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

가. 시산가액의 검토

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)
1	54,000	57,000
2	54,000	57,000
3	54,000	57,000
4	130,000	122,000
5	54,000	57,000
6	54,000	57,000
7	54,000	57,000

본건 토지의 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 유사하여 그 합리성이 인정되므로 시산가액의 조정은 불필요하다고 판단됨.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 토지가액의 결정

주된 평가방법인 공시지가기준법으로 산정한 시산가액의 적정성이 인정되는 바, 공시지가기준법으로 산정한 시산가액을 본건 토지의 감정평가액으로 결정함.

기호	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
1	54,000	582	31,428,000	
2	54,000	1,547	83,538,000	
3	54,000	1,488	80,352,000	
4	130,000	1,166	151,580,000	
5	54,000	410	22,140,000	
6	54,000	661	35,694,000	
7	54,000	661	35,694,000	
합계		6,515	440,426,000	

토지건물감정평가명세표

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 월곶면 갈산리	산88-6	임야	농림지역	582	582	54,000	31,428,000	
2	경기도 김포시 월곶면 갈산리	산88-7	임야	농림지역	1,547	1,547	54,000	83,538,000	
3	경기도 김포시 월곶면 갈산리	산88-8	임야	농림지역	1,488	1,488	54,000	80,352,000	
4	경기도 김포시 월곶면 갈산리	산88-9	임야	보전관리지역	1,166	1,166	130,000	151,580,000	
5	경기도 김포시 월곶면 갈산리	산88-14	임야	농림지역	410	410	54,000	22,140,000	
6	경기도 김포시 월곶면 갈산리	산88-15	임야	농림지역	661	661	54,000	35,694,000	
7	경기도 김포시 월곶면 갈산리	산88-16	임야	농림지역	661	661	54,000	35,694,000	
합 계								₩440,426,000.-	
				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 경기도 김포시 월곶면 갈산리 소재 '갈산2리마을회관' 북동측 근거리에 위치하며, 주위는 임야, 농경지, 공장, 주택 등이 혼재하는 마을주변야산지대로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량접근이 가능하며 인근에 버스정류장이 위치하는 등 대중교통 여건은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

완경사의 사다리형 내지 부정형 토지로서 공히 자연림 상태이며, 기호 5 토지 일부는 분묘 부지로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

지적도상 맹지이며 인접 토지를 통하여 출입 가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

1) 기호 1~3, 5~7

농림지역(2014-07-02), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 군사기지 및 군사시설 보호구역(해병2사단 관할 지역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전방지역:25km)(협의지역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

2) 기호 4

보전관리지역(2023-05-02)(보전관리지역), 성장관리계획구역(복합형, 종합허가과 문의),

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) | |

가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 군사기지 및 군사시설 보호구역(해병2사단 관할 지역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전방지역:25km)(협의지역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 준보전산지<산지관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

없음.

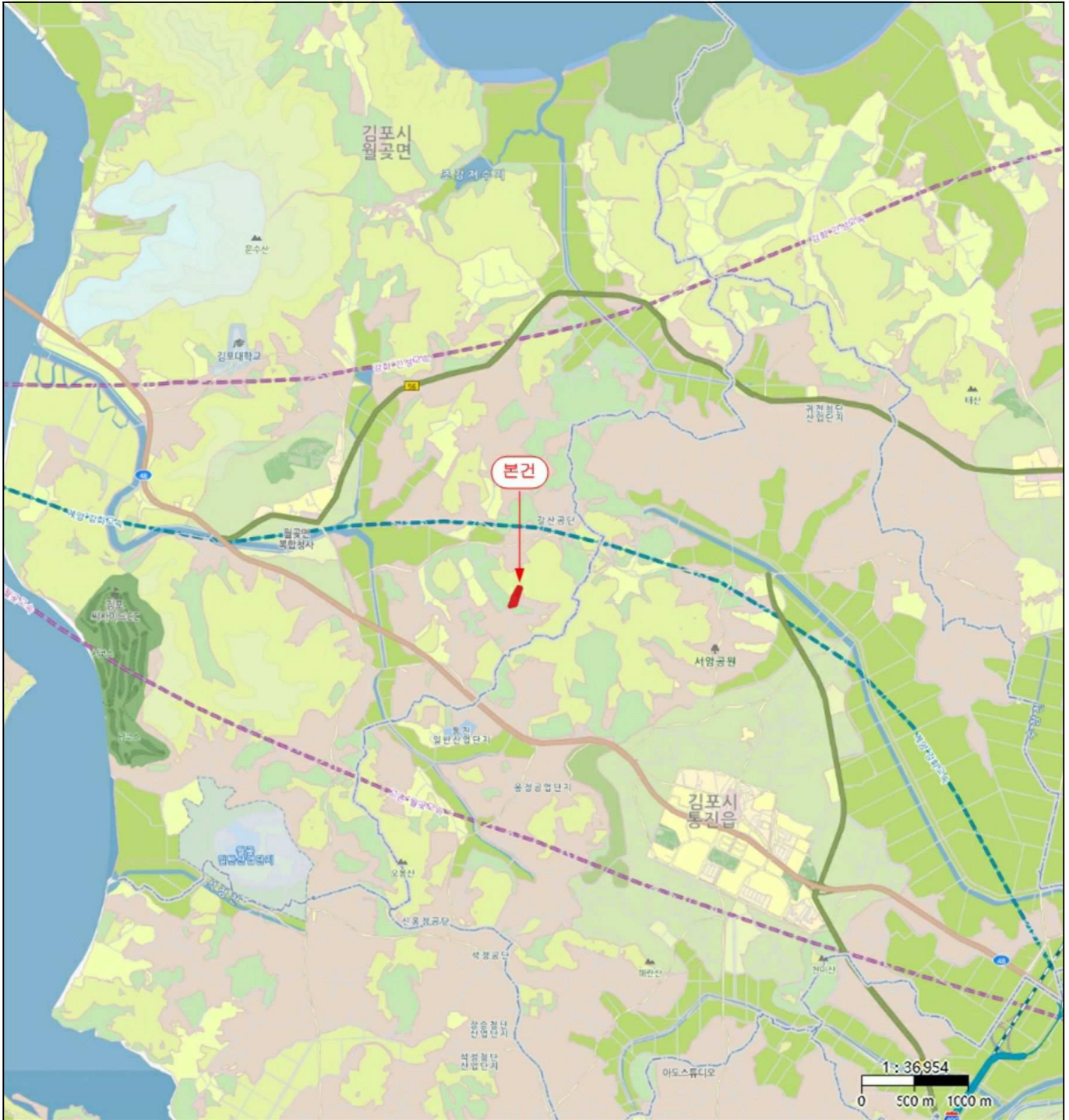
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 이상임.

광역위치도



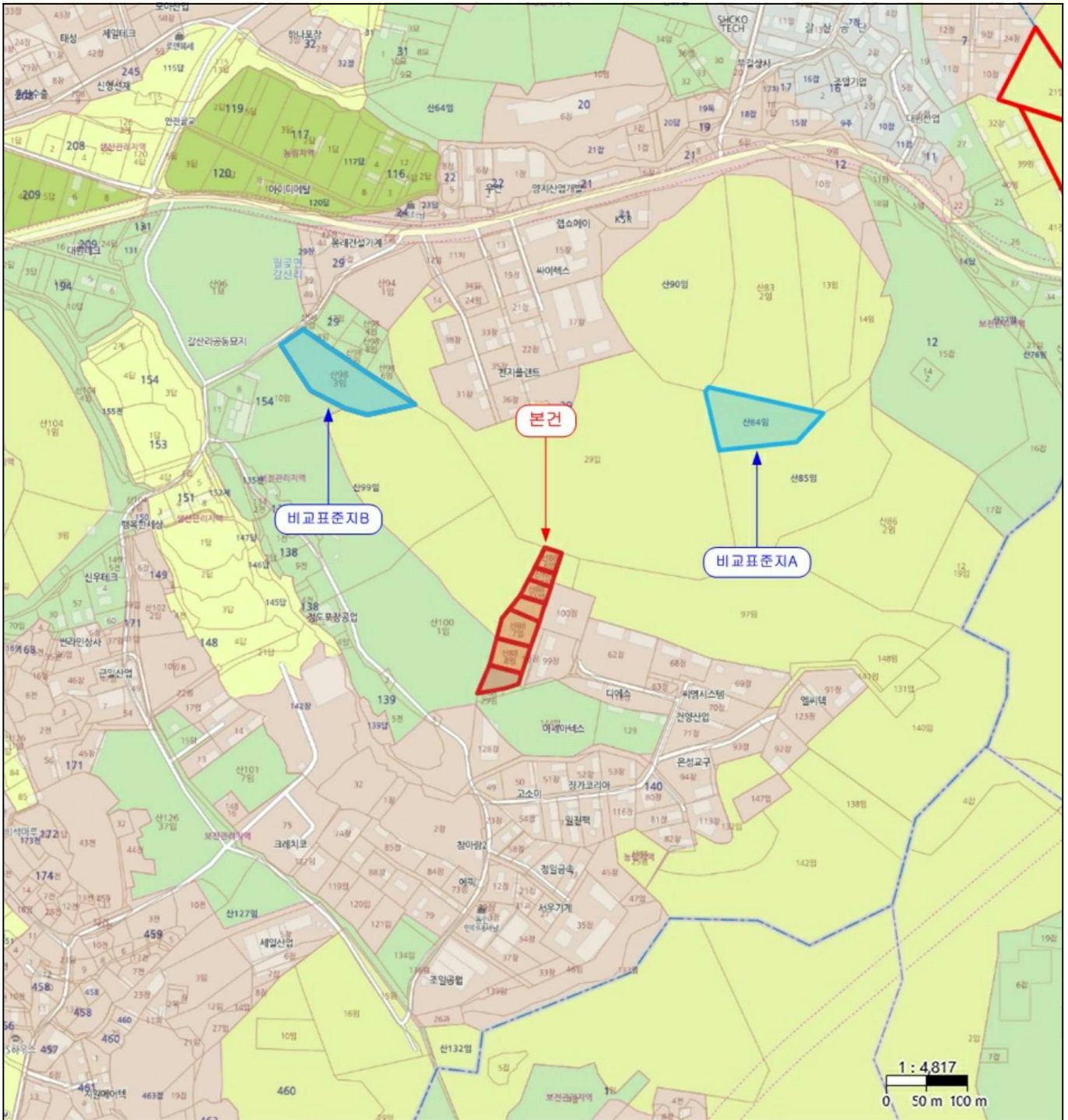
소재지	경기도 김포시 월곶면 갈산리 산88-6 외
-----	-------------------------



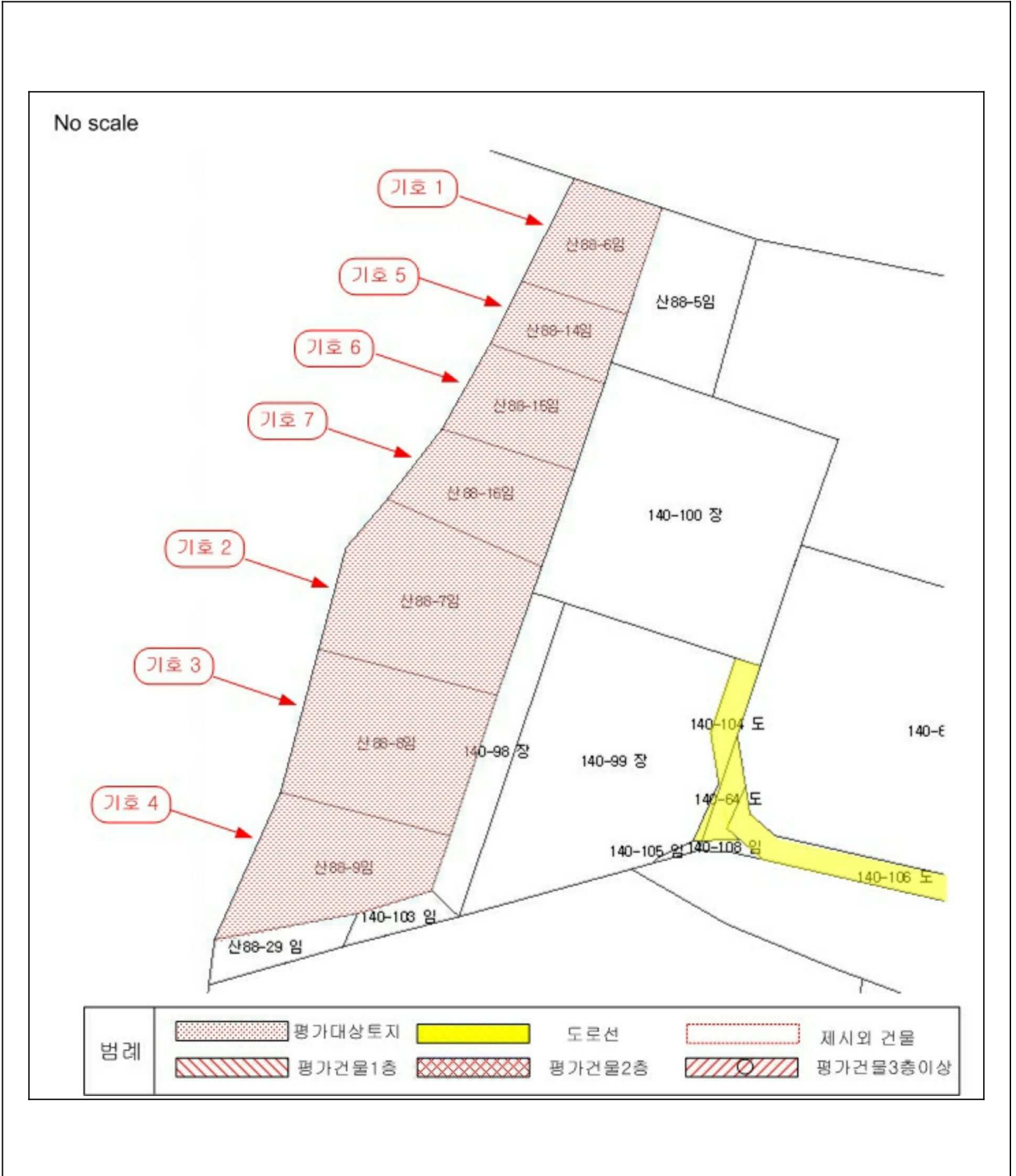
상세위치도



소재지 경기도 김포시 월곶면 갈산리 산88-6 외



지 적 도



사 진 용 지



본건 전경(남측 인근에서 근접촬영)



주변 전경(남측 인근에서 촬영)



기호 5 토지상 분묘