

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명:	한재원 소유물건 (2024-15486-A01)
의뢰인:	한국자산관리공사 인천지역본부장
감정평가서번호:	NE2024-11-K10

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.

나은감정평가사사무소

(토지)감정평가표

Page : 1

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

감정평가사

(인)

백 군 호

감정평가액	팔천팔십사만원정(₩80,840,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 인천지역본부장		감정평가 목 적	공매(국세, 지방세)		
제출처	한국자산관리공사 인천지역본부		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	한재원		감정평가 조 건	--		
목록표시 근거	등기사항전부증명서		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기타 참고사항	--		2024. 11. 12	2024. 11. 05 ~ 2024. 11. 12	2024. 11. 13	
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
	토 지	860	토 지	860	94,000	80,840,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩80,840,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 옹진군 자월면 자월리 소재 "장골해수욕장" 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 한국자산관리공사 인천지역본부의 공매(국세·지방세)목적에 위한 감정평가건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 '감정평가에 관한 규칙' 제5조 제1호의 '시장가치'를 기준으로 감정평가함.
- 별도의 평가조건은 없는 상태임.

3. 기준시점

'감정평가에 관한 규칙' 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 11월 12일로 결정하였음.

4. 감정평가방법

감정평가에관한규칙 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 "공시지가기준법"을 적용하여 평가하였으며, 거래사례비교법에 의한 토지단가로 그 합리성을 검토하였음.

5. 기타 참고사항

본건의 소재지, 지목, 면적 등은 귀제시목록 및 지적공부 등에 의해 확인하였으며, 거래관행 및 평가목적 등을 고려하여 지상 수목을 포함하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 토지가격의 산정

1. 공시지가가기준법에 의한 토지단가

(1) 비교표준지의 선정

1) 비교표준지 공시지가(공시기준일:2024.01.01.)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)
A	자월리 산57	5,256	임야	자연림	계획관리	맹지	부정형 완경사	6,690

2) 선정이유

「감정평가에관한규칙」 제14조 1항에 따라 평가대상토지의 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경, 인접한 용도지역 등을 종합고려하여 인근지역에 소재하는 상기 표준지를 당해 토지의 비교표준지로 선정하기로 함.

(2) 시점수정(인천광역시 옹진군, 계획관리지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024-01-01~2024-09-30	0.510	2024년 9월누계
2024-09-01~2024-09-30	0.057	2024년 9월분
2024-01-01~2024-11-12 (누계)	0.592 (1.00592배)	$(1+0.00510)*(1+0.00057*43/30)$

* 「감정평가에관한규칙」 제14조 제2항에 따라 비교표준지가 있는 옹진군의 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2024년 10월이후 지가변동률이 미고시되어 2024년 9월분을 연장적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 지역요인 비교

1) 지역요인 비교항목

조 건	항 목
접근조건	교통의 편부 등
자연조건	기상조건, 지세, 토양 및 토질의 양부 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

2) 지역요인 비교치 결정

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하고 있으며, 지역요인은 대체로 유사함.(1.00)

(4) 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
접근조건	인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 구조 등
자연조건	일조, 지세, 방위, 주위환경, 토양 및 토질의 양부 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치 결정

본건은 표준지 대비 임도의 배치, 인근취락과의 접근성 등에서 다소 우세함.

기호	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
1	1.50	1.00	1.00	1.00	1.500

(5) 그 밖의 요인의 보정

1) 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 대법원판례(2002두5054 2003.07.25., 2001두9783 2002.04.12, 2006두11507 2007.07.12 등) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 거래사례 등과 균형을 유지하고 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그밖의 요인 보정이 필요함.

2) 인근지역 평가선례[출처:감정평가정보센터]

소재지	지목	토지면적 (㎡)	용도지역	기준시점	토지단가 (원/㎡)
자월리 4**-2	임야	3,349	계획관리	2024-08-31	111,000
※ 개인정보보호를 위해 상세지번은 생략하였음.					

3) 그 밖의 요인 격차율 산정

가. 표준지공시지가 시점수정가격: 6,690*1.00592=6,730원/㎡

나. 사례 기준

사례단가(원/㎡): 111,000

시점수정(웅진군, 계획관리지역, 2024-08-31-2024-11-12):1.00141

지역요인: 인근지역에 소재하고 있어 대체로 유사함.(1.00)

개별요인(0.560)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

접근조건: 임도의 배치, 인근취락과의 접근성 등에서 다소 열세함.(0.70)

자연조건: 지세, 토양의 상태 등에서 다소 열세함.(0.80)

행정적조건: 제조건에서 대체로 유사함.(1.00)

기타조건: 제조건에서 대체로 유사함.(1.00)

다. 사례기준토지산출단가(원/㎡): $111,000 \times 1.00141 \times 1.000 \times 0.560 = 62,528 \text{원/㎡}$

격차율 : $62,528 / 6,730 = 9.291$

4) 그 밖의 요인 보정률의 결정

상기 격차율을 기준으로 하고 인근유사부동산의 거래가능가격수준, 평가목적 등을 종합고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 829% 상향 보정함.(9.29)

(6) 공시지가기준법에 의한 토지산출단가

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)
1	6,690	1.00592	1.000	1.500	9.29	93,777

2. 거래사례비교법에 의한 토지단가

(1) 거래사례의 선정

1) 선정기준

평가대상토지와 용도지역,이용상황,지목, 주변환경 등이 같거나 유사한 인근지역에 소재하는 거래사례 중 토지만의 거래사례이거나 토지, 건물 복합부동산의 경우 토지만의 가액으로 분리가능한 사례를 본건의 비교거래사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 거래사례의 선정(출처: 감정평가정보체계, KAIS)

소재지	지목	토지면적 (㎡)	건물면적 (㎡)	거래일자	거래가액 (원)	토지단가 (원/㎡)
자월리 4**-*	임야	250	-	2021-03-31	22,800,000	91,200
※ 개인정보보호를 위해 상세지번은 생략하였음.						

(2) 사정보정

사정보정이라 함은 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개재되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 그 가격이 적정하지 아니하였을 때에 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 정상화 하는 작업을 말하며, 상기 거래사례의 가격은 인근지역의 거래가능가격수준과 부합하는 것으로 판단되므로 별도의 사정보정은 없는 것으로 함.(1.000)

(3) 시점수정 <지가변동률 기준(2021년 3월 31일부터 2024년 11월 12일까지)>

구 분	지가변동률
인천광역시 옹진군 (계획관리지역)	2021.03.01 ~ 2021.03.31 : 0.376
	2021.04.01 ~ 2021.04.30 : 0.403
	2021.05.01 ~ 2021.05.31 : 0.380
	2021.06.01 ~ 2021.06.30 : 0.438
	2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.229
	2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.327
	2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.209
	2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.220
	2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.235
	2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.248
	2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.016
	2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.282
	2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 0.510
	2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.057
	(1+0.00376*1/31)*(1+0.00403)*(1+0.00380)*(1+0.00438)
	(1+0.00229)(1+0.00327)*(1+0.00209)*(1+0.00220)*(1+
	0.00235)*(1+0.00248)*(1+0.02016)*(1+0.00282)*(1+0.00
	510)*(1+0.00057*43/30)≒1.05722

* 「감정평가에관한규칙」 제14조 제2항에 따라 거래사례가 있는 옹진군의 용도지역별

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

지가변동률을 적용하였음.

(4) 지역요인 비교

본건 토지와 거래사례는 인근지역에 소재하는 바 제조건에서 대체로 유사함.(1.000)

(5) 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
접근조건	인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 구조 등
자연조건	일조, 지세, 방위, 주위환경, 토양 및 토질의 양부 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

2) 개별요인 비교치 결정

본건은 거래사례 대비 지세 등에서 다소 열세함.

기호	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970

(6) 거래사례비교법에 의한 토지산출단가

기 호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시 점 수 정	지 역 요 인	개 별 요 인	산출단가 (원/㎡)
1	91,200	1.000	1.05722	1.000	0.970	93,526

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 토지감정평가액의 결정

(1) 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 상기 산정된 시산가액의 검토 결과 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 규칙 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교시 그 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 토지단가를 결정하였음.

(2) 토지단가의 결정

기 호	토지산출단가(원/㎡)		결정단가 (원/㎡)
	공시지가기준법	거래사례비교법	
1	93,777	93,526	94,000

(3) 토지평가액

기호	소 재 지	지 목	면 적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
1	자월면 자월리 408-4	임야	860	94,000	80,840,000

토지감정평가명세표

Page : 1

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 자월면 자월리	408-4	임야	계획관리지역	860	860	94,000	80,840,000	
합 계									
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	2. 교통상황	3. 형태, 지세
4. 이용상황	5. 접면도로상황	6. 토지이용계획사항 등
7. 제시목록외의 물건	8. 기타	

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 인천광역시 옹진군 자월면 자월리 소재 “장골해수욕장” 인근에 위치하며, 주위는 농가주택, 농경지, 임야, 근린생활시설 등이 소재함.

2. 교통상황

본건까지 소형 차량출입 가능하고, 도서지역으로서 대중교통사정은 다소 불편시됨.

3. 형태, 지세

완경사진 장방형의 토지임.

4. 이용상황

‘자연림’으로 이용중임.

5. 접면도로상황

본건 남서측으로 노폭 약 2~3미터의 포장도로와 접함.

6. 토지이용계획사항 등

계획관리지역, 가축사육제한구역(2022-04-27)(모든축종제한), 준보전산지(2018-12-28), 성장관리 구역.

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	2. 교통상황	3. 형태, 지세
4. 이용상황	5. 접면도로상황	6. 토지이용계획사항 등
7. 제시목록외의 물건	8. 기타	

7. 제시목록외의 물건

본건 지상에 소유자 미상의 철거 및 이동이 가능한 철골조 구조물이 소재함.

8. 기타

임대 및 점유관계는 미상임.

위 치 도



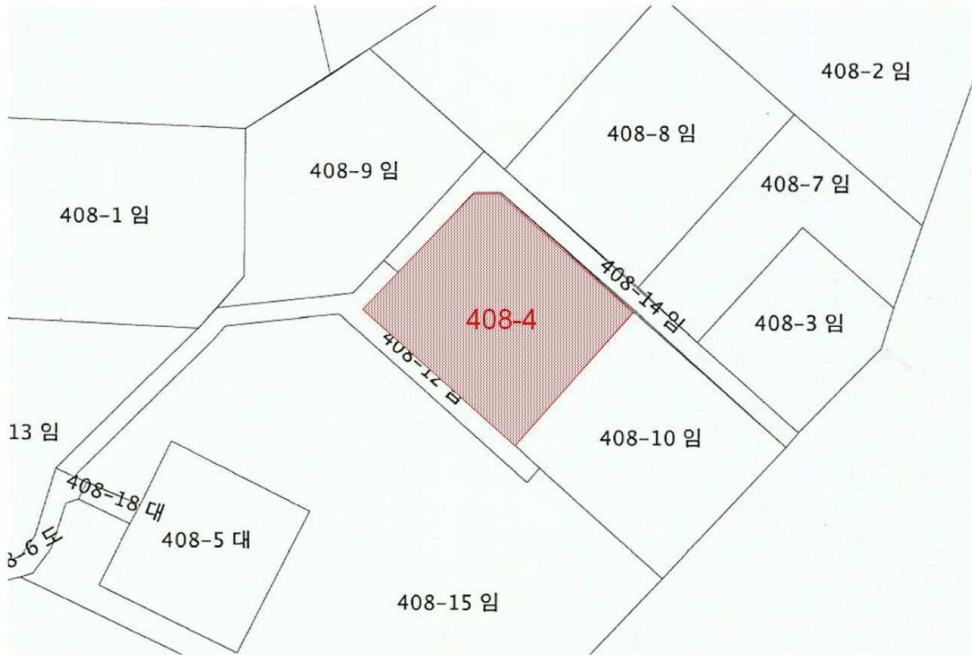
소 재 지 인천광역시 옹진군 자월면 자월리 408-4



지 적 개 황 도

인천광역시 옹진군 자월면 자월리 408-4

[No Scale]



사 진 용 지



[본건 전경]



[본건 전경]