

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김삼중 소유물건(2024타경117)

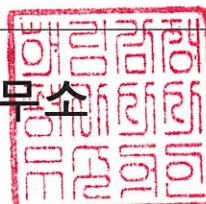
의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 김재철

감정평가서번호: HA240111



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.

해림감정평가사사무소



(토지)감정평가표

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

감정평가사
황주연

황주연



감정평가액	이십구억육천오백오십오만삼천칠백원정 (₩2,965,553,700.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 김재철		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매15계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김상중 (2024타경117)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.01.19	2024.01.18 ~ 2024.01.19	2024.01.23	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	32,192 이	토지	32,192 하 여	- 백	2,965,553,700
	합계					₩2,965,553,700
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 중구 무의동 소재 "포내어촌체험마을"남동측 인근에 위치하는 토지(임야)로서, 인천지방법원에서 의뢰된 법원경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

1) 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

2) 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점 및 실지조사 기간

1) 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 01월 19일을 기준시점으로 하였음.

2) 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따른 실지조사기간은 2024년 01월 18일 ~ 01월 19일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가의 기준 및 방법

1) 감정평가의 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무 기준」 등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

2) 본건 감정평가시 적용한 감정평가 방법

본건 토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 본문 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하되, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 검토한 후, 토지가액을 결정하였음.

5. 기타 참고사항

- 1) 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련 공부에 의하였음.
- 2) 본건 토지는 자연림으로서 지상에 자생하는 입목은 거래관행에 따라 토지에 포함하여 평가하였음.
- 3) 본건 기호3~5는 자연녹지지역 및 보전녹지지역 양 용도지역에 걸쳐 있는바 각 용도지역별 단가를 구한후 면적비율에 의한 평균단가를 적용하여 토지가격을 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

소재지 : 인천광역시 중구 무의동

토 지

기호	지번	지목	면적 (m ²)	이용상황	용도지역	2023년 개별공시지가 (원/m ²)	비고
1	무의동 148-4	임야	4,207	자연림	자연녹지	34,900	-
2	무의동 148-5	임야	4,365	자연림	보전녹지	37,700	-
3	무의동 산267-1	임야	7,873	자연림	자연녹지 보전녹지	36,800	자연녹지:3,173m ² 보전녹지:4,700m ²
4	무의동 산267-2	임야	7,873	자연림	자연녹지 보전녹지	36,800	자연녹지:3,101m ² 보전녹지:4,772m ²
5	무의동 산267-3	임야	7,874	자연림	자연녹지 보전녹지	37,000	자연녹지:2,517m ² 보전녹지:5,357m ²

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 토지가액 산출

1. 감정평가방법의 적용

공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법을 적용하여 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 후 대상 토지의 감정평가액을 결정하였음.

2. 공시지가 기준법에 의한 시산가액

1) 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 높은 아래의 표준지를 선정함.

[공시기준일 : 2023.01.01]

일련 번호	소재지 지번	면적 (m ²)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/m ²)
A	무의동 산352	69,421	임야	자연림	자연녹지	맹지	부정형 급경사	25,200
B	무의동 산264-3	25,465	임야	자연림	보전녹지	맹지	부정형 급경사	21,900

2) 시점수정

시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 제17조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 동일 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 시점수정치로 결정함. (미발표시 직전월 지가변동률 연장적용)

용도지역	지가변동률	비고
녹지지역	1.243% (1.01243)	인천광역시 중구 (23.01.01~24.01.19) (녹지) 2023.01.01 ~ 2023.11.30 : 0.952 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.173 $(1 + 0.00952) * (1 + 0.00173 * 50/30)$ ≒ 1.01243

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교 항목

개 별 요 인		
조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부등	인근지역과의 접근성
		인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조등	일조, 통풍등
	지세, 방위등	표고
		방위
		경사
		경사면의 위치
		경사의 굴곡
토양, 토질	토양, 토질의 양부	
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국.도립공원, 보안림 사방지 지정등의 규제
		기타규제
기타조건	기 타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인 비교치

본건 기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치
1	A	-	1.00	1.30	-	1.00	1.00	1.300
의견		본건은 표준지 대비 면적,인근환경등에서 우세함.						

본건 기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치
2	B	-	1.00	1.30	-	1.00	1.00	1.300
의견		본건은 표준지 대비 면적,방위,인근환경등에서 우세함.						

본건 기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치
3	A	-	1.00	1.30	-	1.00	1.00	1.300
	B	-	1.00	1.30	-	1.00	1.00	1.300
본건 계획관리지역부분		본건은 표준지 대비 면적,인근환경등에서 우세함.						
본건 보전관리지역부분		본건은 표준지 대비 면적,방위,인근환경등에서 우세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

본건 기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치
4	A	-	1.00	1.30	-	1.00	1.00	1.300
	B	-	1.00	1.30	-	1.00	1.00	1.300
본건 계획관리지역부분		본건은 표준지 대비 면적,인근환경등에서 우세함.						
본건 보전관리지역부분		본건은 표준지 대비 면적,방위,인근환경등에서 우세함.						

본건 기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치
5	A	-	1.00	1.30	-	1.00	1.00	1.300
	B	-	1.00	1.30	-	1.00	1.00	1.300
본건 계획관리지역부분		본건은 표준지 대비 면적,인근환경등에서 우세함.						
본건 보전관리지역부분		본건은 표준지 대비 면적,방위,인근환경등에서 우세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

표준지공시지가는 과세, 보상 및 일반거래 목적 평가시 산정기준이 되는 공시가격으로서, 지가 수준과의 균형성 및 지가동향을 보다 적절하게 반영하기 위해 그 밖의 요인 보정이 필요하며, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항, 대법원판례 2003다38207판결, 2002두 5054, 국토교통부 유권해석(건설교통부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인보정의 필요성을 인정하고 있음.

(2) 그 밖의 요인 보정치의 산정

가. 산식

$$\frac{\text{(사례기준 표준지 평가) 사례가격} \times \text{(사정보정)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{(표준지공시지가 시점수정) 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

나. 인근지역 내 평가사례

[출처: 감정평가정보(KAPA HUB)]

기호	소재지 지번	면적 (m ²)	지목	용도지역	토지단가 (원/m ²)	사례 구분	기준시점	비고
#1	무의동 산20*	1,653	임야	자연녹지	114,000	시가참고	21.04.30.	-
#2	무의동 산3*	595	임야	자연녹지	120,000	공매	20.02.20	-
#3	무의동 산91-1*	4,300	임야	보전녹지	70,300	소송	20.11.04	-
#4	무의동 산357-1*	670	임야	보전녹지	59,000	담보	20.03.11	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 인근지역 내 거래사례

[출처: 감정평가정보체계(KAIS), 등기사항전부증명서]

기호	소재지 지번	면적 (m ²)	지목	용도지역	토지단가 (원/m ²)	거래금액 (원)	거래시점	비고
#가	무의동 산31*	694	임야	자연녹지	115,273	80,000,000	22.03.25.	-
#나	무의동 산254-*	3,306	임야	자연녹지	196,612	650,000,000	21.09.29	-
#다	무의동 산113-*	430	임야	보전녹지	90,697	39,000,000	21.04.26	-
#라	내리 산357-2*	992	임야	보전녹지	120,997	120,030,000	21.05.31	-

라. 그 밖의 요인 보정 산정

㉞ 사례선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 소재하고, 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하며, 제반 가치형성요인이 유사한 사정이 개입되지 아니한 거래사례 또는 평가사례 중 거래사례 #가,#다를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⓞ 그 밖의 요인 보정치 산정

구분	단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격차율
거래사례 #가	115,273	1.00	1.03239	1.000	0.640	76,164	≙ 2.985
표준지 A	25,200	-	1.01243	-	-	25,513	
산정 내용	사정 보정	정상적인 사례로 판단되어, 별도의 사정보정은 하지 않았음.(1.00)					
	시점 수정	인천광역시 중구 녹지지역 지가변동률 22.03.25 ~ 24.01.19 : 1.03239					
	지역 요인	표준지와 사례는 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.(1.000)					
	개별 요인	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건
-		1.00	0.64	-	1.00	1.00	0.640
표준지는 사례 대비 형상,면적,경사등에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격차율
거래사례 #다	90,697	1.00	1.06158	1.000	0.700	67,397	≙ 3.040
표준지 B	21,900	-	1.01243	-	-	22,172	
산정 내용	사정 보정	정상적인 사례로 판단되어, 별도의 사정보정은 하지 않았음.(1.00)					
	시점 수정	인천광역시 중구 녹지지역 지가변동률 21.04.26 ~ 24.01.19 : 1.06158					
	지역 요인	표준지와 사례는 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.(1.000)					
	개별 요인	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건
	-	1.00	0.70	-	1.00	1.00	0.700
	표준지는 사례 대비 면적,형상,경사등에서 열세함.						

㉔ 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 참고자료인 정상적인 거래사례 또는 평가사례 및 대상 토지가 속한 인근지역 내 유사 토지의 정상 지가수준 등을 종합적으로 참작하여 적절한 평가를 위해 아래와 같이 증액 보정 하였음.

그 밖의 요인 보정치 결정	표준지A: 2.98
	표준지B: 3.04

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 공시지가 기준법에 의한 시산가액 산정

(1) 토지단가 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	25,200	1.01243	1.000	1.300	2.98	98,838	98,800	-

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
2	21,900	1.01243	1.000	1.300	3.04	87,625	87,600	-

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
3	25,200	1.01243	1.000	1.300	2.98	98,838	98,800	자연녹지지역
	21,900	1.01243	1.000	1.300	3.04	87,625	87,600	보전녹지지역

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
4	25,200	1.01243	1.000	1.300	2.98	98,838	98,800	자연녹지지역
	21,900	1.01243	1.000	1.300	3.04	87,625	87,600	보전녹지지역

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
5	25,200	1.01243	1.000	1.300	2.98	98,838	98,800	자연녹지지역
	21,900	1.01243	1.000	1.300	3.04	87,625	87,600	보전녹지지역

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 본건 평균 토지단가 산정

1)기호3

가. 용도지역별면적 : 자연녹지지역 3,173㎡ , 보전녹지지역 4,700㎡

나. 평균단가 : $(98,700 \times 3,173 + 87,500 \times 4,700) / 7,873 \approx 92,100$ (원/㎡)

2)기호4

가. 용도지역별면적 : 자연녹지지역 3,173㎡ , 보전녹지지역 4,700㎡

나. 평균단가 : $(98,700 \times 3,101 + 87,500 \times 4,772) / 7,873 \approx 92,000$ (원/㎡)

3)기호5

가. 용도지역별면적 : 자연녹지지역 3,173㎡ , 보전녹지지역 4,700㎡

나. 평균단가 : $(98,700 \times 2,517 + 87,500 \times 5,357) / 7,874 \approx 91,200$ (원/㎡)

(3) 공시지가 기준법에 의한 시산가액

기호	단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비고
1	98,800	4,207	415,651,600	-
2	87,600	4,365	382,374,000	-
3	92,100	7,873	725,103,300	-
4	92,000	7,873	724,316,000	-
5	91,200	7,874	718,108,800	-
	합계		2,965,553,700	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

1) 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함

2) 거래사례의 선정

(1) 인근지역 내 거래사례

[출처: 감정평가정보체계(KAIS), 등기사항전부증명서]

기호	소재지 지번	면적 (m ²)	지목	용도지역	토지단가 (원/m ²)	거래금액 (원)	거래시점	비고
#가	무의동 산31*	694	임야	자연녹지	115,273	80,000,000	22.03.25.	-
#나	무의동 산254-*	3,306	임야	자연녹지	196,612	650,000,000	21.09.29	-
#다	무의동 산113-*	430	임야	보전녹지	90,697	39,000,000	21.04.26	-
#라	내리 산357-2*	992	임야	보전녹지	120,997	120,030,000	21.05.31	-

(2) 거래사례의 선정

상기 거래사례는 대상 부동산 인근지역 내 소재하는 사례로서, 용도지역 · 이용상황 등이 유사하고 대상물건과 위치적 · 물적 유사성이 높은 **거래사례 #나,#라**를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 사정보정

상기 선정된 거래사례는 정상적인 사례로 판단되어, 별도의 사정보정은 불필요함. **(1.00)**

4) 시점수정

시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 제17조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 동일 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 시점수정치로 결정함.

거래사례 #나

용 도 지 역	지가변동률	비 고
자연녹지지역	4.825% (1.04825)	인천광역시 중구 (21.09.29~24.01.19) (녹지) 2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.333 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.271 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.210 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.272 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.739 2023.01.01 ~ 2023.11.30 : 0.952 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.173 $(1 + 0.00333 * 2/30) * (1 + 0.00271) * (1 + 0.00210) * (1 + 0.00272) * (1 + 0.02739) * (1 + 0.00952) * (1 + 0.00173 * 50/30)$ ≒ 1.04825

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

거래사례 #라

용 도 지 역	지가변동률	비 고
보전녹지지역	6.013% (1.06013)	인천광역시 중구 (21.05.31~24.01.19) (녹지) 2021.05.01 ~ 2021.05.31 : 0.111 2021.06.01 ~ 2021.06.30 : 0.144 2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.368 2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.303 2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.333 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.271 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.210 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.272 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.739 2023.01.01 ~ 2023.11.30 : 0.952 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.173 $(1 + 0.00111 * 1/31) * (1 + 0.00144) * (1 + 0.00368) * (1 + 0.00303) * (1 + 0.00333) * (1 + 0.00271) * (1 + 0.00210) * (1 + 0.00272) * (1 + 0.02739) * (1 + 0.00952) * (1 + 0.00173 * 50/30)$ ≒ 1.06013

5) 지역요인 비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함. **(1.000)**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교 항목

개 별 요 인		
조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부등	인근지역과의 접근성
		인근취락과의 접근성
		임도의 배치,폭,구조등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조등	일조,통풍등
	지세,방위등	표고
		방위
		경사
		경사면의 위치
		경사의 굴곡
토양,토질	토양,토질의 양부	
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국.도립공원,보안림 사방지 지정등의 규제
		기타규제
기타조건	기 타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인 비교치

본건 기호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치
1	#나	-	1.00	0.50	-	1.00	1.00	0.500

의견

본건은 거래사례 대비 면적,형상,경사등에서 열세함.

본건 기호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치
2	#라	-	1.00	0.70	-	1.00	1.00	0.700

의견

본건은 거래사례 대비 면적,형상,경사등에서 열세함.

본건 기호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치
3 (자연녹지)	#나	-	1.00	0.50	-	1.00	1.00	0.500
3 (보전녹지)	#라	-	1.00	0.70	-	1.00	1.00	0.700

자연녹지지역 의견

본건은 사례대비 면적,형상 및 경사등에서 열세함.

보전녹지지역 의견

본건은 사례대비 면적,형상 및 경사등에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

본건 기호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치
4 (자연녹지)	#나	-	1.00	0.50	-	1.00	1.00	0.500
4 (보전녹지)	#라	-	1.00	0.70	-	1.00	1.00	0.700
자연녹지지역 의견		본건은 사례대비 면적,형상 및 경사등에서 열세함.						
보전녹지지역 의견		본건은 사례대비 면적,형상 및 경사등에서 열세함.						

본건 기호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치
5 (자연녹지)	#나	-	1.00	0.50	-	1.00	1.00	0.500
5 (보전녹지)	#라	-	1.00	0.70	-	1.00	1.00	0.700
자연녹지지역 의견		본건은 사례대비 면적,형상 및 경사등에서 열세함.						
보전녹지지역 의견		본건은 사례대비 면적,형상 및 경사등에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7) 거래사례 비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 토지단가 산정

기호	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	196,612	1.00	1.04825	1.000	0.500	103,049	103,000
기호	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
2	120,997	1.00	1.06013	1.000	0.700	89,791	89,800
기호	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
3 (자연녹지)	196,612	1.00	1.04825	1.000	0.500	103,049	103,000
3 (보전녹지)	120,997	1.00	1.06013	1.000	0.700	89,791	89,800
기호	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
4 (자연녹지)	196,612	1.00	1.04825	1.000	0.500	103,049	103,000
4 (보전녹지)	120,997	1.00	1.06013	1.000	0.700	89,791	89,800
기호	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
5 (자연녹지)	196,612	1.00	1.04825	1.000	0.500	103,049	103,000
5 (보전녹지)	120,997	1.00	1.06013	1.000	0.700	89,791	89,800

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 본건 평균 토지단가 산정

1)기호3

가. 용도지역별면적 : 자연녹지지역 3,173㎡ , 보전녹지지역 4,700㎡

나. 평균단가 : $(103,000 \times 3,173 + 89,800 \times 4,700) / 7,873 \approx \mathbf{95,100 \text{ (원/㎡)}}$

2)기호4

가. 용도지역별면적 : 자연녹지지역 3,101㎡ , 보전녹지지역 4,772㎡

나. 평균단가 : $(103,000 \times 3,101 + 89,800 \times 4,772) / 7,873 \approx \mathbf{95,000 \text{ (원/㎡)}}$

3)기호5

가. 용도지역별면적 : 자연녹지지역 2,517㎡ , 보전녹지지역 5,357㎡

나. 평균단가 : $(103,000 \times 2,517 + 89,800 \times 5,357) / 7,874 \approx \mathbf{94,000 \text{ (원/㎡)}}$

(2) 거래사례 비교법에 의한 시산가액

기호	단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비고
1	103,000	4,207	433,321,000	-
2	89,800	4,365	391,977,000	-
3	95,100	7,873	748,722,300	-
4	95,000	7,873	747,935,000	-
5	94,000	7,874	740,156,000	-
	합 계		3,062,111,300	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시산가액의 검토 및 토지 감정평가액의 결정

1) 각 방법에 의한 시산가액

기호	토지면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	시산가액(원)	평가방법
1	4,207	4,207	98,800	415,651,600	공시지가기준법
			103,000	433,321,000	거래사례비교법
2	4,365	4,365	87,600	382,374,000	공시지가기준법
			89,800	391,977,000	거래사례비교법
3	7,873	7,873	92,100	725,103,300	공시지가기준법
			95,100	748,722,300	거래사례비교법
4	7,873	7,873	92,000	724,316,000	공시지가기준법
			95,000	747,935,000	거래사례비교법
5	7,874	7,874	91,200	718,108,800	공시지가기준법
			94,000	740,156,000	거래사례비교법

2) 토지 감정평가액의 결정

공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의해 합리성이 인정되므로 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

기호	토지단가(원/㎡)	토지면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
1	98,800	4,207	415,651,600	-
2	87,600	4,365	382,374,000	-
3	92,100	7,873	725,103,300	-
4	92,000	7,873	724,316,000	-
5	91,200	7,874	718,108,800	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 감정평가액의 결정

구분	기호	면적(m ²) 및 수량	단가 (원/m ²)	감정평가액(원)	비고
토지	1	4,207	98,800	415,651,600	-
	2	4,365	87,600	382,374,000	-
	3	7,873	92,100	725,103,300	-
	4	7,873	92,000	724,316,000	-
	5	7,874	91,200	718,108,800	-
합 계		32,192		2,965,553,700	

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례, 거래사례 및 장래동향 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가 기준법을 적용한 토지가액이 적절한 감정평가액이라고 판단되어 상기와 같이 감정평가액을 결정함.

토지(임야)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 중구 무의동	148-4	임야	자연녹지	4,207	4,207	98,800	415,651,600	
2	인천광역시 중구 무의동	148-5	임야	보전녹지	4,365	4,365	87,600	382,374,000	
3	인천광역시 중구 무의동	산267-1	임야	자연녹지 보전녹지	7,873	7,873	92,100	725,103,300	
4	인천광역시 중구 무의동	산267-2	임야	자연녹지 보전녹지	7,873	7,873	92,000	724,316,000	
5	인천광역시 중구 무의동	산267-3	임야	자연녹지 보전녹지	7,874	7,874	91,200	718,108,800	
	합 계			이	하	여	백	₩2,965,553,700.-	

토지(임야) 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 중구 무의동 소재 "포내어촌체험마을"남동측 근거리에 위치하며 주위는 해안주변 산림지대임.

(2) 교통상황

본건까지 해안따라 도보접근 가능하며 인근 버스노선및 배차간격 고려할때 대중교통사정은 불편한편임..

(3) 형태 및 이용상태

기호1~5공히 부정형 급경사지로서 자연림으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

지적도상 맹지이며 기호1과 기호3,4,5 자연녹지지역부분은 해안에 접한 임야로 해안따라 도보접근은 가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1-자연녹지지역, 성장관리계획구역, 준보전산지, 성장관리권역.

기호2-보전녹지지역, 공익용산지, 성장관리권역.

기호3-자연녹지지역, 보전녹지지역, 성장관리계획구역, 준보전산지, 공익용산지, 성장관리권역.

기호4-자연녹지지역, 보전녹지지역, 성장관리계획구역, 준보전산지, 공익용산지, 성장관리권역.

기호5-자연녹지지역, 보전녹지지역, 성장관리계획구역, 준보전산지, 공익용산지, 성장관리권역.

토지(임야) 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

본건토지에 자생하는 입목등이 소재하나 거래관행에 의거 토지에 포함하여 평가하였음.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역 위치도



소재지	인천광역시 중구 무의동 148-4외
-----	---------------------



위치도



소재지 인천광역시 중구 무의동 148-4외



지 적 도



사 진 용 지



본건전경



기호1, 기호2(사진후면)

사 진 용 지



기호3



기호4

사 진 용 지



기호5



주위환경